MIKKELIN KAUPUNGIN
RAKENNUSJÄRJESTYS
PERUSTELUMUISTIO

Sisällys

1. **RAKENNUSJÄRJESTYS JA LUPAJÄRJESTELMÄ** 3
1.1. Rakennusjärjestys ja rakentamislaki 3
1.2. Luvanvaraisuudesta 4
1.4. Siirtymäsäännökset, rakennusoikeus 13
1.5. Rakennusvalvontaviranomainen 14
1.6. Rakentamislain lupajärjestelmä 14
1.7. Määritelmiä soveltamisesta 16
2. RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN 17
2.1. Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla 17
2.2. Rakentamistapaohjeet 18
2.3. Rakennuskohteen sijoittuminen 18
3. ERITYISMÄÄRÄYKSET ASEMAAVAN ULKOPUOLELLA 25
3.1. Rakennuspaikan koko 25
3.2. Suunnittelutarvealue 34
3.3. Alimmat rakentamiskorkeudet rannoilla 35
4. Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi 38
5. Sivuasunto 47

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 rakentamislaissa 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 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä 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 neliömetrin 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 hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn 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. Rakennuskohdetta 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 m^2. Lomarakennus on myös asuinrakennus. 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 rajaan tulisi olla riittävä, vähintään 7 m. Pohjavesialueelle sijoittaminen edellyttää lisäksi Aluehallintoviraston (jatkossa valtion lupa- ja valvontaviraston) 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 edellytettäisi yksittäistä tapahtumaa varten pystytettävältä tapahtumarakenteelta, joka on käytössä enintään kolmen kuukauden ajan. Rakentamislupaa ei edellyttäisi 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.

Vaikka hanke olisi rakentamislain 42.1 § mukaan vapautettu lupamenettelystä, se voi edellä mainitun 42 2 §:n perusteella jossain tapauksessa tulla luvanvaraiseksi. Rakennusjärjestyksessä ei siten ole vapautettu lupamenettelystä suojeltuja rakennuksia eikä alueita, joita koskee suojelumerkintä.

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 m^2: n suuruisten talousrakennusten osalta. Rakennusjärjestyksessä on vapautettu luvanvaraisuudesta sellaisia vähäisiä korjaus- ja muutostöitä, jotka eivät muuta, mitä 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 m^2 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, eikä suojeltuja rakennuksia.

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, ellei kyseessä ole uuden märkätilan rakentaminen. Lupaa edellyttävä muutos olisi kuitenkin käyttötarkoituksen muutos ilmeisen riskillisemmäksi, esimerkiksi liikehuoneiston muutos ravintolatilaksi. Luvanvaraisuuden harkinnan tekee rakennusvalvonta, joten epäselvissä tapauksissa kannattaa aina olla yhteydessä viranomaiseen lupapiste.fi neuvontapyynnön kautta.

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 mm. kulttuuriympäristön arvojen ja luontoarvojen osalta, jotta esim. luonnonsuojelulain tahi muinaismuistolain säädökset otettava huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä. Mm. Saimaannorpan pesimäaineisto löytyy: *https://julkaisut.metsa.fi/julkaisu/saimaannorpan-tarkeimmat-pesimaalueet/*
Kulttuuriperintötietokantoja ovat Museoviraston palveluikkuna *(www.kyppi.fi)* ja Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan *(www.esku.fi).*
Kaavoissa voidaan esimerkiksi edellyttää ennen hankkeeseen ryhtymistä museoviranomaisen lausuntoa. Museoviranomaisena toimii Savonlinnassa sijaitseva Riihisaarimuseo (nimi voi muuttua muotoon Riihisaari – Savonlinnan museo) sekä museovirasto arkeologisen kulttuuriperinnön rahoituksesta vastaava viranomainen.

Kun rakennushanke sijoittuu kaavoissa osoitetulle luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle alueelle, on ennen hankkeeseen ryhtymistä, sen lisäksi mitä kaavamääräyksissä säädetään, hankittava tarvittava ympäristöviranomaisen lausunto.

Rakentamisessa huomioon otettavaa lainsäädäntöä rakentamislainsäädännön lisäksi esimerkiksi on luonnonsuojelulaki (9/2003), muinaismuistolaki (295/1963), rakennusperintölaki (498/2010), ympäristösuojelulaki (527/2014), vesilaki (587/2011), ilmastolaki (423/2022), laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920) ja pelastuslaki (379/2011) sekä näiden nojalla annetut asetukset. Muinaismuistolakia ollaan uusimassa parhaillaan ja se muuttunee laiksi arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Jätevesienkäsittelyjärjestelmien osalta syytä korostaa myös valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017). Jätevesijärjestelmistä on vapautettu lupamenettelyn piiristä vain vähäisten vesien käsittely eli kohteet, joissa ei ole paineellista vettä.

Luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa erityistä huomioita tulee kiinnittää paloturvallisuuteen sekä tulisijojen savusta aiheutuvan haitan minimointiin. Laissa eräistä naapuruussuhteissa mainitaan, että kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle 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 rajaan tai omiin rakennuksiin 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 alueidenkäyttölain 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, jonka käsittelee Mikkelin toimintasäännön mukaan maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön kaavoitusinsinööri.

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 rakentamisalan suunnittelijat ja työnjohto, joilla on hankkeen vaativuuden mukainen kelpoisuus tehtävän hoitamiseen, varmistaakseen määräysten täyttymisen.

Mainoslaitteet

Valaistu mainoslaite alle 2 m^2 on rakentamislailla vapautettu lupamenettelystä. Tällä tarkoitettaisiin lain esitöiden mukaan lukuisista lampuista koostuvaa, sähköistä mainoslaitetta. Tällainen mainoslaite 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. Liiketilojen 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 liiketilojen 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 asennettavin 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 (jatkossa lupa- ja valvontavirastolle). 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 ja hulevedet

Vesilaitoksen toiminta-alueella tulee rakennus liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Kaupungin hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä myös hulevesiviemäriin. Liittymäsopimukset on tehtävä ennen vesi- ja viemäröintitöiden 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) sekä ympäristösuojelulaissa (527/2014). Lisäksi jätevesien käsittelystä määrätään Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden ympäristösuojelumääräyksissä. Kun rakennuspaikalle rakennetaan painevedellisiä rakennuksia (muodostuu harmaita ja/tai mustia jätevesiä) eikä rakennuksia kytketä 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 muutostöidenyhteydessä - 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 kiinteistöllä:

• 1) rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemärilaitteistoja 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 vesistöstä, ojasta ja talousvesikaivoista sekä tässä rakennusjärjestyksessä määrätylle 10 m etäisyydelle naapurin rajasta, ellei naapuri ole antanut suostumusta lähemmäs rakentamiseen eikä jätevesijärjestelmästä ole haittaa naapurikiinteistön vedenhankinnalle. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa jätevesijärjestelmän lähemmäs naapurin rajaa, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa, eikä sijoittaminen ole muutoin mahdollista. Mikkelin ympäristösuojelu viranomainen 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 valtaojiin.

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 ennakollista hallintopäätöstä ja siihen liittyvää suunnitelman esittämisvelvoitetta. Kiinteistön jätevesien käsittelyn muodostavan normin sääntelykehys on normirakenteena laaja, vaikeaselkoinen ja tulkinnanvarainen. 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, ympäristönsuojelulain valvonta, vesihuoltolain valvonta. Rakentamislupien yhteydessä ja muissa hallinnonkäyttötapahtumissa hankittava asiakirjaluonteinen tieto kiinteistön vesihuoltovarusteista, liittymistä ja jätevesien käsittelystä on tärkeä edellytys YSL:n riskiperusteisen valvonnan kohdentamisen mahdollistamiseksi.

Hulevesisääntely jäi rakentamislain muutoksen yhteydessä eri lainsäädäntöön. Tällä hetkellä se löytyy alueidenkäyttölain 13 a luvusta maankäyttö- ja rakennuslain sisältöisenä. Sadan lisääntyessä on entistä tärkeämpää huomioida rakentamisen yhteydessä määräysten mukaisesti hulevesien ensisijainen imeyttäminen kiinteistöllä sekä lisäksi johtaminen hulevesiverkostoon. Piharakenteiden muutostöiden yhteydessä on mahdollisuuksien mukaan parannettava hulevesien viivytystä tonteilla tulvien välttämiseksi. Hulevesiä koskevat määräykset löytyvät rakennusjärjestyksen 44 §:stä. Hulevesijärjestelmät tulee suunnitella. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään liitoslausunnossa osoitettuun kohtaa. Hulevesien viivytysmitoituksessa käytetään arvoa $1 m^3/100 m^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteiden on tyhjennyttävä 1–12 h aikana ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Viivytysvaatimus ei kuitenkaan koske omakotirakennuksia. Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille (RakL 138 §).

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 ennakollisen lupamenettelyn yhteydessä. Uusittavassa rakennusjärjestyksessä esitetään luvanvaraisuuden rajan määrittelemistä tehon perusteella.

Pelastuslaitokset ovat laatineet myös asennuksissa huomioon otettavia asioita (https://pelastuslaitokset.fi/julkaisu/aurinkosahkojarjestelmat)

Autojen latauspisteiden rakentamiseen on asetettu lainsäädännössä uusia velvoitteita. Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (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 poikkeamislupapäätöksen kaavamääräyksistä tai rakennuspaikan muodostamiseksi.

Energiavarastot ovat palovaarallisia. Sähkövaraston sisällä tapahtuvaa paloa, etenkään akustojen paloa, ei ole joko mahdollista sammuttaa pelastuslaitoksen toimesta tai sammutettavuus on erittäin heikkoa. Mikäli sammuttamista tai jäähdyttämistä suoritetaan, aiheutuu toiminnasta runsaasti sammutusjätevettä pitkäkestoisen vedenkäytön seurauksena. Sähkövaraston palon on epäedullisessa tilanteessa mahdollista jatkua huomattavan pitkään. Sähkövaraston palamisesta aiheutuu terveydelle haitallisia savukaasuja. Sähkövaraston sijainti tulee arvioida turvalliseksi ja soveltuvaksi. Energiavaraston alue tulee opastaa helposti havaittavin kyltein 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 hallitsemalla 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

riittävällä rakenteellisella suojauksella. Teknisten laitteiden tulee soveltua ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Jos laitteen julkisivua ei sopeuttaa, tulee alueella maisemointikeinoin häivyttää laitteet maisemassa istutuksin tai/ja maapenkerein. Edellä mainituin perustein alueelle sijoitettavat konttiryhmät tai yksittäisetkin kontit voivat edellyttää ennakollista 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 alueidenkäyttölain (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 määritteleminen 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 maatilan yhteydessä toimivaan sivuelinkeinon 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. Päätösvallan siirtämisestä on määrätty hallinto- ja toimintasäännöissä. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien 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 ensin erillistä 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. Alueidenkäyttölain 16.2 §:n mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. 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 maisematyölupa tulee hakea ennen 1.5.2017 voimaan tulleella kaava-alueella myös maa- ja metsätalousalueella, kun kaavassa on ollut maisematyölupaa koskeva määräys sekä aina ranta-asemakaava-alueella.

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. Lisäksi rantakaava-alueilla maisematyöluvan tarve on olemassa vain, jos rantakaavassa on erikseen määrätty maisematyöluvan tarpeesta.

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 hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan.

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

lomakkeella kaupungin nettisivujen kautta (Tarkistuspyyntö maisematyöluvan tarpeen arvioimiseksi - Mikkeli sähköinen asiointi].

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 asemakaavamääräyksistä 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 pysytettäväksi 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 mainoslaite tai golfkenttä.

2. RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN

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

Hallituksen esityksessä rakentamislaiksi todetaan seuraavaa: Arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan huomiota olisi kiinnitettävä ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan muun ohella arkkitehtonisen muodon, massoittelun, mittasuhteiden, korkeuden, aukotuksen, materiaalien, rakennustavan, maastoon sijoittelun ja näkymien kannalta. Rakennussuunnittelua ei ole tarkoitus rajata ympäröivän tyylisuunnan mukaiseksi, vaan muutkin kuin rakennustavaltaan, materiaaliltaan ja massoittelultaan 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 tyylisuuntien 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 tyylisuunnista (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 sovelluttava 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 johtuvaa 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.kyppi.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 luovutussopimukseen. 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).

Ohje: Mikkelin rakentamistapaohjeet löytyvät: Rakentamistapaohjeet – Mikkeli

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 tarkoitetut varastorakennukset. 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 määrätylle 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 lentoesteluvalle

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 määrätyllä 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-aluetta 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 merkkinä. 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.

Yksityistielaissa 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 vesistöstä 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 latvuspeittävyyden 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. Järvimaiseman säilyttäminen vihreänä ja viihtyisänä sekä vesistön laatu on siten kaikkien sekä rantaasukkaiden, lomailijoiden että järvillä liikkujien edun mukaista. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana rakennusjärjestyksissä on totuttu ohjaamaan rakennusten kokoa ja sijoittumista. Mikkelissä minimietäisyys talousrakennusten (alle 25 m^2) ja rannan välillä on ollut 10 m. Joissain muissa kunnissa etäisyysmääräykset ovat olleet suurempiakin. 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 kallis. 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 talousrakennuksen etäisyydestä rantaan, etäisyys voi olla rakennusjärjestyksen määräystä suurempikin. Tämä kaavamääräys koskee siis kaikkia muitakin talousrakennuksia, myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Yleiskaavoissa voidaan kaavamääräyksenä viitata rakennusjärjestykseen, jolloin aiempia rakennusjärjestyksen määräyksiä tulee noudattaa kaavamääräyksinä 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 m^2 rakennuksia ja alle 50 m^2 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 toteutumista 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 rakennettaan 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 imeyttämispaikka 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 perusteluissa selvitetty.

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

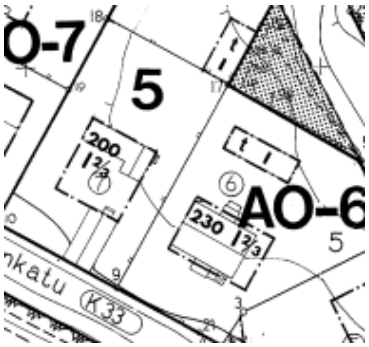
Tontin sisäisen rajan ylittäminen

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 poikkeamisia.

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen tulee tehdä asemakaavamääräysten ja muiden määräysten mukaisesti. Rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetulle rakennusalalle tai asemakaavassa määrätylle etäisyydelle kiinteistön rajasta. Rakennusala voidaan osoittaa

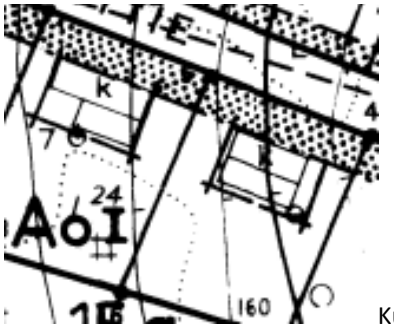
asemakaavassa määräävänä eli pistekatkoviivoin tai ohjeellisena katkoviivoin. Asemakaavamääräys voi sallia rakentamaan lähemmäs, kuin palomääräykset sallisivat. Tällöin rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että palo-osastoinnit tms. palomuurirakenteet tehdään määräysten edellyttämällä tavalla.

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



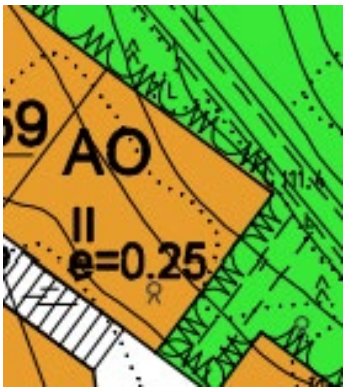
Kuva 1

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



Kuva 2

Ohje, kuva 3: Rakennusalaa ei ole osoitettu kaavakartassa. Rakennuksen tai katoksen saa rakentaa tontille 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta (RJ), ellei asemakaavan erillinen kirjallinen määräys mahdollista lähemmäs rakentamista, jolloin palomääräykset tulee huomioida rakentamisessa.



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.

Taulukko 1. Jätevesien purkupaikan ohjeelliset vähimmäissuojaetäisyydet

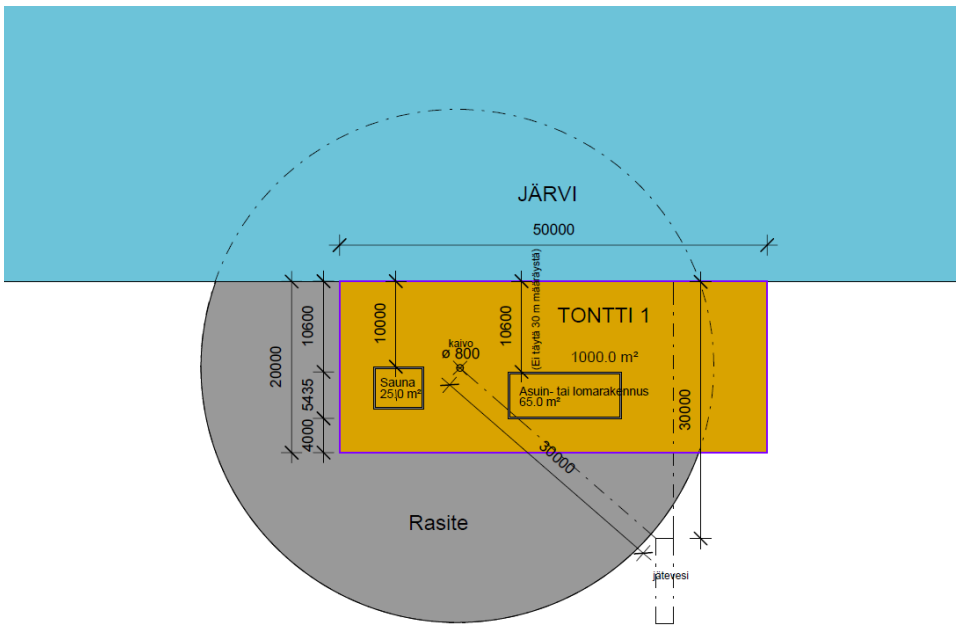
Kohde	Vähimmäissuojaetäisyys
Talousvesikaivo*	30 metriä (harmaat vedet) 50 metriä (mustat vedet)
Vesistö	30 metriä (harmaat vedet) 100 metriä (mustat vedet)
Oja	10 metriä (harmaat vedet) 50 metriä (mustat vedet)
Kiinteistön raja	10 metriä

*Mikäli kiinteistön maaperä on hyvin vettä läpäisevää tai talousvesikaivo sijaitsee maastossa alempana kuin jätevesien imeytys- tai purkupaikka, tulisi vähimmäissuojaetäisyyttä kasvattaa.

Mikäli jätevesien käsittelyä ei voida rakentaa niin, että pilaantumiselle herkkiin kohteisiin jää riittävästi suojaetäisyyttä, tulee jätevedet johtaa umpisäiliöön.

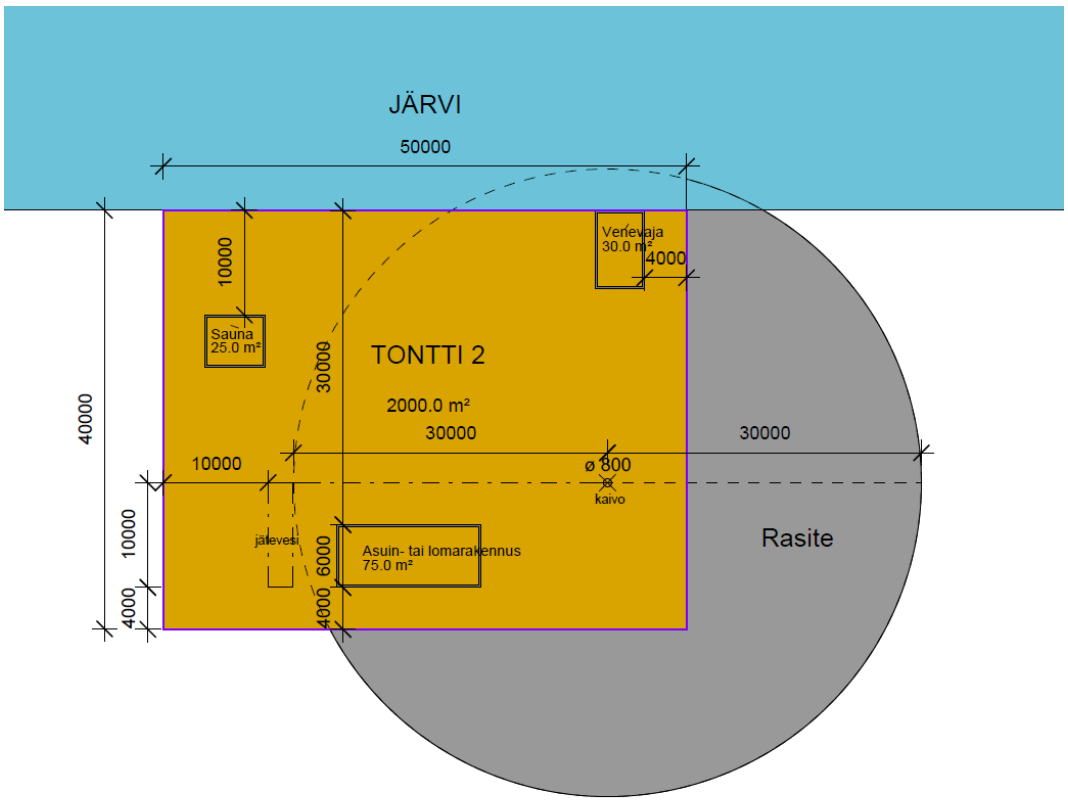
(YSL 202.3 § kohdat 1 ja 3)

Kuva 1



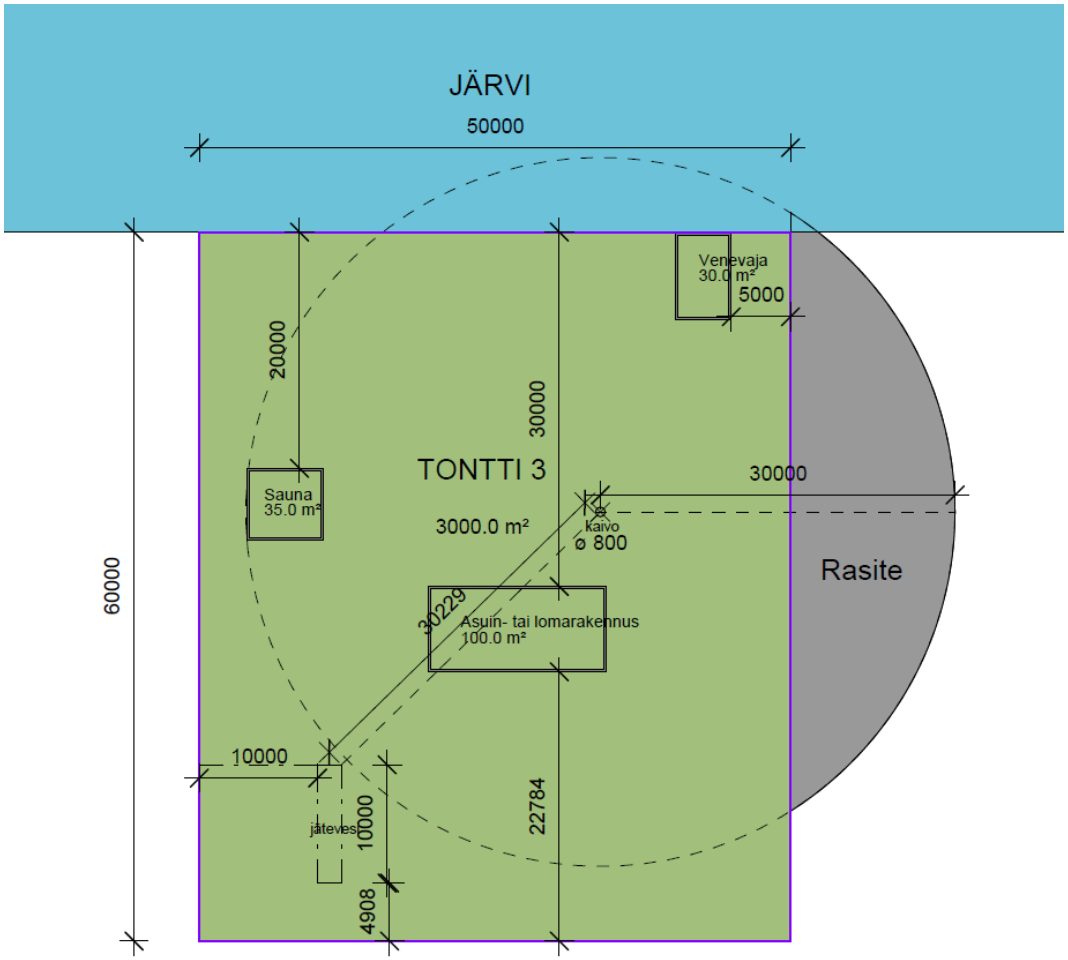
Kuva 1: Jätevesijärjestelmää ei voi rakentaa määräysten mukaiselle etäisyydelle rannasta (30 m harmaat vedet/100 m mustat). Loma- tai asuinrakennuksen rantaetäisyys ei myöskään täytä rakennusjärjestyksen määräystä. Naapuri ei voi rakentaa ns. rasitealueelle omaa jätevesijärjestelmää vesikaivon suoja-alueen vuoksi (30 m) Huom. Maaston muodot ja maaperä voivat rajoittaa lisäksi yleisesti rakennusten sekä jätevesijärjestelmien sijoittamista.

Kuva 2.



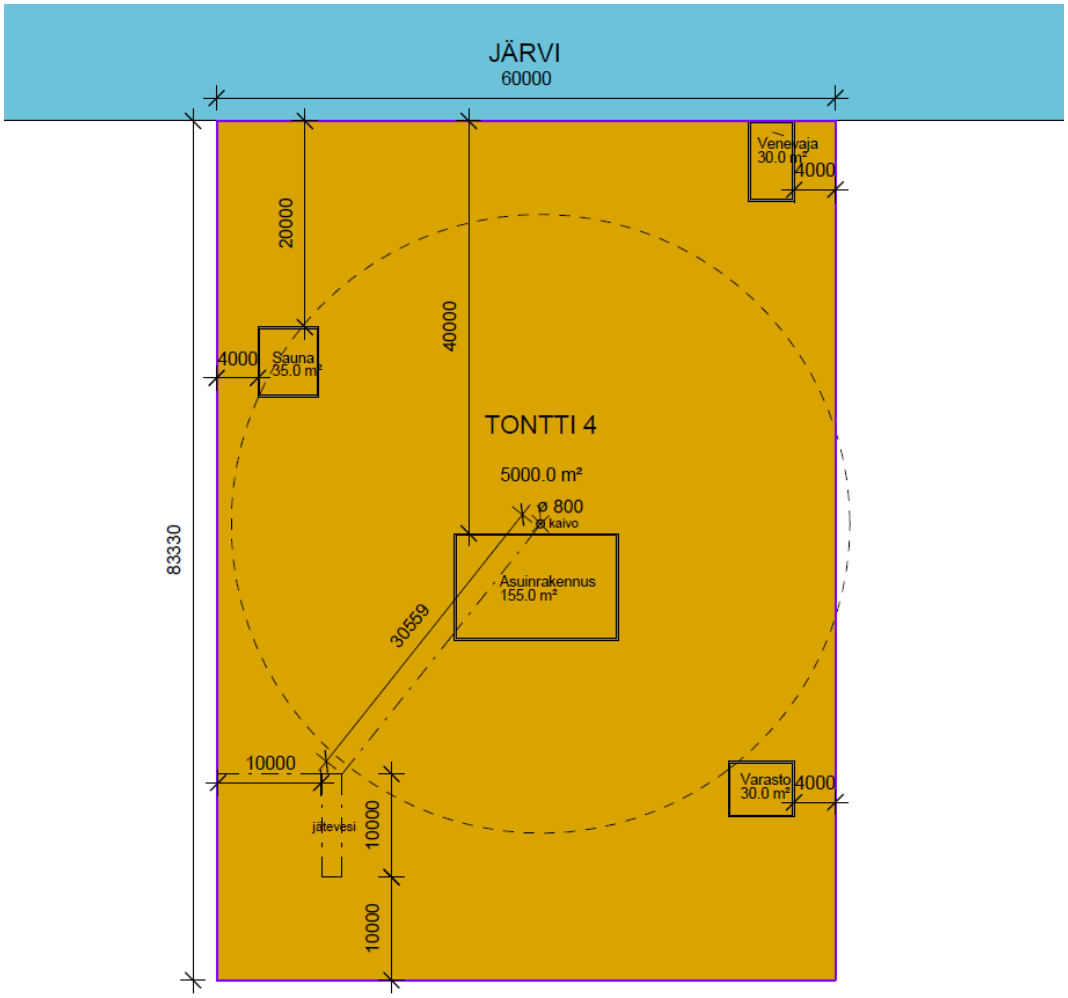
Kuva 2: Jätevesijärjestelmän sijoittaminen määräysten mukaiselle etäisyydelle ei täyty tai sijoituspaikkaa merkittävästi rajoittaa myös asuinrakennuksen sijoittaminen. Vesikaivon sijoittamiseen on vähäiset mahdollisuudet. Jäte- sekä vesikaivo rajoittaa naapureiden vesikaivojen sekä jätevesijärjestelmien 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



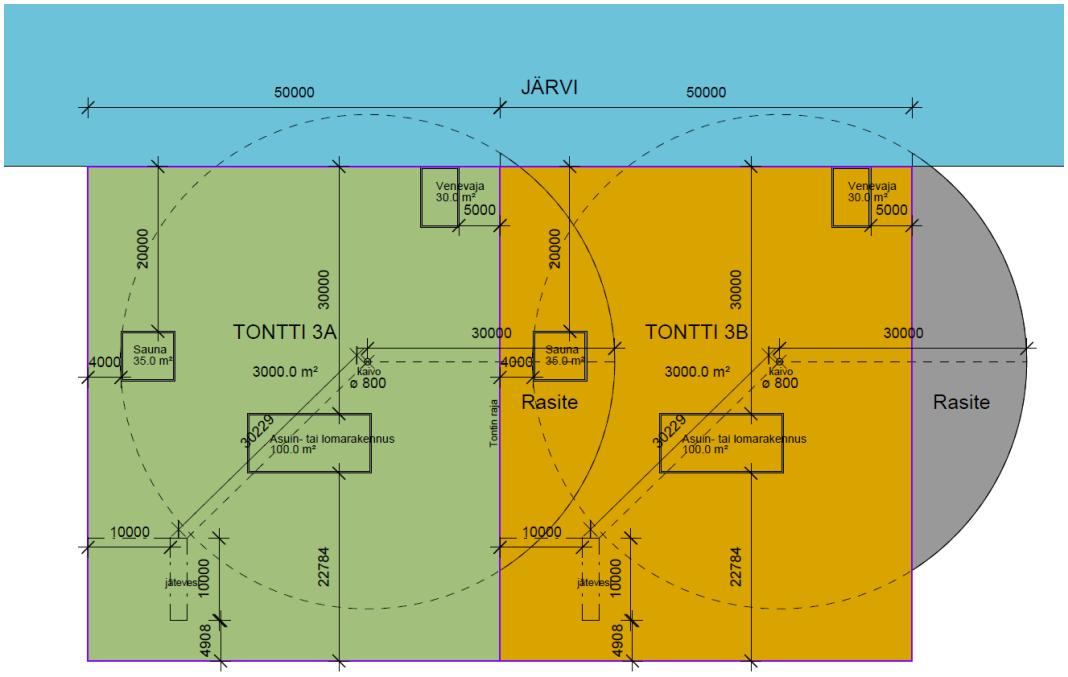
Kuva 3: Jätevesijärjestelmän sijoittaminen määräysten mukaiselle etäisyydelle vesistöstä ja rajoista onnistuu. Vesikaivo ja jätevesijärjestelmä rajoittaa 15–20 m matkalla rajasta naapurin vesihuollon rakentamista. Loma- tai asuinrakennuksen sijoittaminen tontille määräysten mukaisesti onnistuu sekä talousrakennusten 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 keskemmäs 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 neliömetriä;
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 tarkoitetulle lentoesteluvalle;
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 viemäröinnin 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. Pysyvän asumisen rakennuspaikan kooksi hyväksytään 3 000 m^2, jos rakentamislain mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennuspaikalla on pystyttävä hoitamaan vesihuolto aiheuttamatta haittaa naapureille tai ympäristölle.

jätevesijärjestelmän sijoittamisella aiheuteta haittaa naapurille ja naapurin rakennuspaikan rakennettavuudelle eikä ympäristölle.

Rakennusjärjestykseen ehdotetaan seuraavaa:
Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä riittävä pinta-alaltaan rakentamisen käyttötarkoitus huomioiden, kuitenkin vähintään 1 000 m^2. Pysyvään ja loma-asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen koot on ilmoitettu jäljempänä.

Lausuntopalautteen johdosta pysyvän asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan koko päädyttiin pienentämään 3 000 m^2, kun aikaisempi esitys oli 5 000 m^2. Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden näkemys on, että rakentamisen erityisen ohjaustarkoituksen kannalta tonttikokoon perustuva järjestelmä, jota täydennetiin sujuvilla poikkeamisprosesseilla rakennusvalvontaviranomaisen lupakäsittelyn yhteydessä, olisi varsinkin ns. kertarakentajan kannalta informatiivisempi, sujuvampi ja joustavampi tapa. Nyt pienemmästä tonttikoosta johtuen voi seurata entistä useammin tarve ennen rakentamislupapäätöstä ympäristösuojeluviranomaisen lausuntomenettelyyn tai erillisiin hallintopäätöksiin koskien jätevesijärjestelmien rakentamisen lupaharkintaa.

Asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen ulkopuolella määräytyy seuraavasti:

1) 3 000 m^2 pysyvän asumisen rakennuspaikka;
2) 5 000 m^2 maisemallisesti arvokkaan alueen rakennuspaikka (maisema-alueet, RA-1 alue);
3) 3 000 m^2 loma-asumisen rakennuspaikka;
4) 2 000 m^2 vesihuoltoverkostoon liitettävä rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella tai
5) 1 000 m^2 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 m^2.

Rakennuspaikan muodostamisen yhteydessä tulee varmistua rakennuspaikan rakennettavuudesta siten, että rakentamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennusten ja rakennuskohteet pystyään sijoittamaan rakennuspaikalle sovellettavien lakien ja niiden nojalla annettujen asetusten mukaisesti. Jätevesien käsittelyjärjestelmien osalta huomioitava lisäksi ympäristösuojelulain (527/2014), jätevesiasetuksen (Vna 157/2017) ja kunnan ympäristösuojelumääräykset.

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 1 000 m^2 ja se on oltava toiminnan sekä sen toiminnasta johtuvien turvaetäisyyksien kannalta riittävä.

Ympäristöpalvelut on omassa lausunnossaan todenneet mm. ”Rakennusjärjestyksen kautta tehtävä sääntely on merkittävässä asemassa varsinkin haja-asutusalueiden rakennushankkeissa, joissa tieto rakennuspaikan olosuhteista ja rajoitteista on usein puutteellista (kun kaavaan liittyviä selvityksiä ei ole käytettävissä) ja suunnitelmat yleispiirteisiä. Esimerkiksi oman ja naapuruston vesihuollon edellytysten turvaamisella on tulevaisuudessa enenevässä määrin merkitystä

myös loma-asuntojen osalta, koska uudet loma-asunnot rakennetaan usein rakennustekniikaltaan ja varusteiltaan sellaisiksi, että niiden käyttötarkoitus on mahdollista myöhemmin muuttaa helposti vakituiseen asumiseen soveltuvaksi. Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennuspaikalle säädetty 5 000 m^2:n vähimmäispinta-ala on perusteltu erityisesti vesihuollon edellytysten turvaamisella. Suurempi rakennuspaikka turvaa kaivoveden hyvää laatua, mahdollistaa rakennuspaikan rajoitteiden (esim. kallioisuus, alavat alueet) paremman huomioon ottamisen ja laajemman valikoiman riittävään puhdistustulokseen johtavien kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien valinnassa ja riittävät etäisyydet naapurin rajaan ja naapurin vesihuollon rakenteisiin." Lisäksi todetaan seuraavaa: " Ympäristöpalvelujen kokemuksen mukaan riittävän kokoinen tontti takaa asumismukavuutta ja kohtuullista suojaetäisyyttä naapurustoon nähden muillekin asumiseen liittyville toiminnoille kuin kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämiseen (kotieläimet, paljut, grillit jne.)."

Lisäksi ympäristöpalveluiden asiantuntijat toteavat mm. seuraavaa: "Rakentamislainsäätämisen yhteydessä laaditussa hallituksen esityksessä on tuotu esille pienten tonttien kohdalla perusteluina väittämä, että jätevesijärjestelmät ovat jo riittävän hyviä. Kunnan ympäristövalvonnan laillisuusvalvonnan yhteydessä kootun seurantatiedon perusteella tilanne kentällä ei vastaa ainakaan Etelä- Savossa tätä olettamaa. Jätevesijärjestelmistä esitetyt suunnitelmat eivät edelleenkään vastaa YSL 16 L 157a§ ja VNA 157/2017 kuvattua suunnitelmavaatimusta. Monin paikoin se rakennetyyppi, jolla jätevettä johdetaan ympäristöön, on edelleen asennettu suunnitelmasta piittaamatta tai täysin vailla suunnitelmaa niin että rakennetyypillä yleisesti mahdollinen puhdistustulos jää saavuttamatta.

Siinä tapauksessa, että kiinteistöllä syntyvät käymäläjätevedet johdetaan tiiviiseen varastosäiliöön tai käymäläjäte käsitellään asianmukaisesti kuivakäymälän tyyppisessä rakenteessa ja vain pesutiloista syntyviä ns. harmaita vesiä johdetaan kiinteistön alueella ympäristöön, voidaan arvioida lain lika-ainelajikohtaisen puhdistustuloksen (156 a §, 156 c §) uusissa järjestelmissä pääosin täyttyvän. Näissäkin tapauksissa asiaan tyypillisesti liittyvästä puutteellisesta suunnittelusta ja varsinkin sijoituspaikan valinnasta johtuva lain yleinen puhdistusvelvoite (YSL 155 §) jää täyttymättä tai sen täyttymistä ei ole tarkasteltu järjestelmän rakentamisen yhteydessä. Tämä vallitseva kulttuurinen tapa voi muodostua ongelmaksi, jos rakentamista pyritään tiivistämään. Nykyisillä rakennuspaikan koolla asia on tuottanut yksittäistapauksissa ongelmia lähinnä rakentajakiinteistön omalle vedenhankinnalle. Jatkoissa kun rakennusten käyttötarkoituksia pyrittäneen enemmän muuttamaan ja tämän kautta kiinteistöjen vesikalusteet lisääntyvät laajenevat vedenhankinta ongelmat tullevat lisääntymään ja haitan kärsijöiksi tulee enenevissä määrin naapurikiinteistöjä. Ongelmia voi esiintyä varsinkin porakaivoissa, joista pumpattavan pohjaveden muodostumista voi syntyä kaivon syvyyteen nähden säteeltään kaksinkertaisella kaappausalueella.

Ratkaisulla päätyä nykyistä pienempään rakennuspaikkakokoon voi olla pitkällä aikavälillä kielteisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia mm. kunnan jätehuollon järjestämisvastuun kautta. Tällä hetkellä Mikkeli harjoittaa asumisessa syntyvän lietejätteen osalta jätelain 37 § tarkoitettua kiinteistön omistajan järjestämää jätehuoltoa. Järjestämistapaa ei ole tiettävästi vahvistettu lainvoimaisella päätöksellä. Järjestämistapaa koskevasta valinnasta seuraa, että kaikkea haja-asutuskiinteistöillä syntyvää lietejätettä ei tyhjennetä säännöllisesti ja/tai tieto ei muusta järjestämistapaan liittyvästä syystä päädy kunnan jätehuoltorekisteriin (JL 143 §). Tämän hetken kuljetustiedon perusteella arviolta noin joka toisella tai joka kolmannella kiinteistöllä kiinteistöistä ei tehdä säännöllistä lietehuoltoa. Kunnan velvollisuus järjestää asumisessa syntyvä jätehuolto on lakisääteinen velvollisuus. Käytännössä kunta joutuu tosiasiallisesti subventoimaan vastaanotettavan

lietejätteen taksalla tätä pääosin haja-asutusalueen rakennuspaikkona koskevaa etuutta. Mikäli rakennuspaikkoja koskevaa yleistä kokorajoitusta päädytään pienentämään nykyisestä, suurimmassa osassa pieniä rakennuspaikkoja tullaan soveltamaan Mikkelin ympäristönsuojelumääräysten pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa, jolloin käymäläjätevedet kootaan tiiviiseen varastosäiliöön. Tämä tulee lisäämään kunnan järjestelmään vastaanotettavaa lietteen määrää ja lietehuoltoon varattavia kustannuksia.

Mikkelin kaupunki haluaa kuitenkin edistää uusien asukkaiden sijoittumista Mikkeliin ja loma-asuntojen muuttamista vakituiseen asumiseen. Rakennusjärjestyksen tonttikoolla on siten tässä mielikuvassa merkitystä. Siksi onkin päädytty kuitenkin esittämään asuinrakennuspaikantonttikoon muuttamista 3 000 m^2:iin.

Koska rakentamisluvan myöntämisen edellytykset (koskee myös käyttötarkoituksen muutoksia) on kirjoitettu rakentamislakiin, rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa luvan myöntämisen edellytykset lupahakemuksessa. Koska käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi veden käyttö lisääntyy kiinteistöllä, tulee lupahakemuksessa tehdä selvitys jätevesienkäsittelystä. Ympäristösuojelulain 156 a - c §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava, että kiinteistön jätevesin käsittelyjärjestelmä täyttää laissa asetetut vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on esitettävä lupahakemuksessa asetuksen (VNA 157/2017) mukaisesti, että nämä vaatimukset täyttyvät. Rakentamislain luvan myöntämisen edellytykset on lueteltu 44 § - 46 ja 48 §:ssä.

Asuinrakennuspaikan kokoa koskevat määräykset haja-asutusalueella liittyvät pitkälti kiinteistöjen elinkaaren aikaiseen vedenhankinnan turvaamiseen, rakentamisesta aiheutuvaan ympäristön pilaantumisen rajoittamiseen ja jätevesistä syntyvän kohtuuttoman naapurussuhdehaitan ennaltaehkäisyyn. Pohjaveden pilaamiskiellosta poikkeamiseen ei vianomaisilla ole valtaa myöntää lupaa. Koska haitta ja laissa kielletty seuraus voi syntyä rakentamisen ja siihen liittyvien laitteistojen yhteydessä, aiemman maankäyttö- ja rakennuslain aikaisiin menettelyihin on luotu lupamenettelyä sujuvoittava menettely, joissa 90 % haja-asustusalueiden lupakäsittelyistä on voitu hoitaa ilman lausuntoja rakennusjärjestystä ja ympäristömääräystä tulkiten ja poikkeamat näistä määräyksistä on ratkaistu rakennusvalvontaviranomaisen lupamenettelyn yhteydessä. Ympäristösuojeluviranomainen katsoi onnistuneeksi ratkaisuksi 5 000 m^2 asuinrakennuspaikan minimikoon. Nykyisellä 5 000 m^2 rakennuspaikan koolla asia on tuottanut yksittäistapauksissa ongelmia lähinnä rakentajakiinteistön omalle vedenhankinnalle. Jatkossa, kun rakennusten käyttötarkoituksia pyrittäneen enemmän muuttamaan ja tämän kautta kiinteistöjen vesikalusteet lisääntyvät, vedenhankintaongelmat tulevat lisääntymään ja haitan kärsijöiksi joutuvat entistä useammin naapurikiinteistöt. Ongelmia voi esiintyä varsinkin porakaivoissa, joista pumpattavan pohjaveden muodostumista voi tapahtua kaivon syvyyteen nähden säteeltään kaksinkertaisella kaappausalueella.

Tämä tarkoittaa sitä, että luvan hakijan on selvitettävä naapureiden jätevesien käsittelyjärjestelmien sekä kaivojen sijainnit ja suunniteltava omat jätevesien käsittelyjärjestelmät ja muut ratkaisut sekä vedenhankinta niin, että oma sekä naapurin vedenhankinta on turvattu. Jos poiketaan ympäristösuojelumääräysten mukaisista suojaetäisyyksistä, järjestelmän ratkaisut tulee olla sellaiset, että ympäristölle haittaa ei synny. Poikkeaminen ympäristösuojelumääräyksistä tulee olla ratkaistu Mikkelin seudun ympäristösuojeluviranomaisen hallintopäätöksellä tai lausunnolla yhä useammissa tapauksissa, kun tonttikoko on 5 000 m^2 pienempi.

Rakennuspaikkaa hankittaessa onkin siten riittävästi selvitettävä rakennuspaikan rakentamiskelpoisuus sekä rakentamiseen liittyvät määräykset, jotta voidaan varmistua siitä, että suunniteltu rakentaminen voidaan rakennuspaikalle sijoittaa.

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 suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Kaavoituksesta vastaava maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelut on määritellyt liitekartan mukaisen alueen rakennusjärjestyksellä määrättäväksi suunnittelutarvealueeksi (str), jossa on tarpeen tutkia sijoittamisen edellytykset rakentamislain 46 §:n mukaisesti. Salosaaren alue on lähellä 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 toteuttaa, kunhan Anttolantien silta Salosaareen kunnostetaan.

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:
1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
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 liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.
Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:
1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Hallituksen esityksen mukaan ajatuksena on, että kunta voisi kaavoituskatsauksessaan identifioida ne kunnan alueet ja alueiden osat, jotka kunta tosiasiassa 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 laatimista. Vaikka koko kunnan alue katsottaisiin suunnittelutarvealueeksi, muille kuin kaavoituskatsauksessa mainituille alueille rakentaminen olisi edellytysten täyttyessä mahdollista eikä sen voitaisi katsoa haittaavan kaavoitusta. Sijoittamisen edellytykset voisivat täyttyä myös kaavoituskatsauksessa mainitulla alueella, jos rakentaminen kunnan käsityksen mukaan ei olennaisesti haittaisi yleis- tai asemakaavan laatimista. Käytännössä on kuitenkin sellaisia tilanteita, joissa myös vaikutuksiltaan merkittävämpää rakentamista on perusteltua sijoittaa asemakaava-alueen ulkopuolelle 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 rakennustyypistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus.

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt uudet alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille 2025.

Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla

Seuraavien järvien ranta-alueilla N2000 korkeusjärjestelmässä alin rakentamiskorkeus on:

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

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

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

Mikkeliin toivottaa kesäasukkaat myös tervetulleiksi vakituisiksi asukkaiksi. Käyttötarkoituksen muutoksiin suhtaudutaan myönteisesti, kun se lainsäädännön antamissa rajoissa on mahdollista. Rakennusjärjestyksessä esitetään ne kaavoittamattomat alueet, joihin ei jatkossa tarvitse hakea ranta-alueen suunnittelutarpeesta poikkeamislupaa, vaan käyttötarkoituksen muutokseen riittää rakentamislupapäätös.

Lisäksi rakennusjärjestykseen 22 §:ään on kirjattu ehdot, joiden tulee täyttyä, että luvan myöntämisen edellytykset on:

”Lisäksi rakennuspaikan ja rakennuksen on täytettävä seuraavat ehdot:

1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3 000 m^2;
2) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä on ympäristösuojelulain, jätevesiasetuksen, Mikkelin rakennusjärjestyksen ja Mikkelin seudun ympäristönsuojelumääräyksien mukainen, eikä aiheuta haittaa ympäristölle ja naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
3) rakennuspaikalle on kulkuyhteys pelastusajoneuvolla;
4) asuinhuoneisto täyttää asumiselle asetut määräykset;
5) rakennuspaikalla on noudatettu rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksien, maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston sekä rantavyöhykkeen viherrakenteen osalta;
6) käyttötarkoituksen muutos ei heikennä suojeltujen eliölajien lisääntymis- ja esiintymisalueita, josta saatu selvitys ja sen perusteella annettu valvovan viranomaisen lausunto on rakentamislupahakemuksen liitteenä, ja rakennuspaikka ei sijoitu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävään maisemaympäristöön.

Rakentamislupahakemuksessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää, että rakentamislain 5- luvun mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Rakennuspaikkaa valittaessa on kiinnitettävä huomioita siihen, että rakennukset ja rakennuskohteet pystytään sijoittamaan rakennuspaikalle sovellettavien lakien ja niiden nojalla annettujen asetusten mukaisesti. Jätevesien käsittelyjärjestelmien osalta huomioitava lisäksi ympäristösuojelulain (527/2014), jätevesiasetuksen (Vna 157/2017) ja kunnan ympäristösuojelumääräykset.”

Hakijan tulee esittää lupahakemuksessa, että rakennus täyttää asumiselta edellytetyt vaatimukset sekä rakentamislain 5. luvussa säädetyt luvan myöntämisen edellytykset, joita ovat mm. ympäristösuojelulaissa säädetyt jätevesienkäsittelyjärjestelmien puhdistusvaatimukset ja Mikkelin seudun ympäristösuojelumääräysten mukaiset suojaetäisyydet rantaan ja vesikaivoihin. Mikäli suojaetäisyydet eivät täyty, kiinteistön järjestelyt tulee olla kuitenkin sellaiset, ettei siitä aiheudu haittaa naapurille tai naapurin rakentamiselle eikä ympäristölle. Näissä tapauksissa asia tulee

käsitellä kunnan ympäristösuojeluviranomaisessa ennen rakentamislupaharkintaa. Lisätietoja löytyy tämän perustelumuistion kohdasta 3.1 rakennuspaikan kokoa käsittävästä luvusta.

Taulukossa on esitetty Mikkelin poikkeamislupien määrät vuosittain ja poikkeamislupapäätökset-lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksiin vakituisiksi asunnoiksi (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 täyttyessä 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 rajaus ja määräykseen liittyvä vaikutusten arviointi olivat perustuneet rantaosayleiskaavatyön yhteydessä laadittuun vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkasteluun, jossa vakituiseen 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-alaa, tieyhteyttä, asunnon teknisiä ominaisuuksia sekä käytetyn rakennusoikeuden määrää 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 monipaikkaisuusselvitystä 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 vakituiseksi 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 kestämättömämpi, mikäli ajaudutaan 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 tapaustutkimuksiin 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 hajarakentaminen. Taajamaa täydentävällä ja siitä irrallaan olevilla alueilla kuntataloudelliset tulot ylittävät menot eli nettovaikutus on positiivinen. Hajarakentamisen 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
- hajarakentaminen -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. Hajarakentamisen myötä kunta saattaa menettää tuloja noin 13 miljoonaa euroa.

Kun tulot ja menot lasketaan yhteen, saadaan kuntataloudellinen nettovaikutus:

- hajarakentamisen nettovaikutus on -2miljoonaa euroa
- täydentävän rakentamisen nettovaikutus on +1 miljoona euroa

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

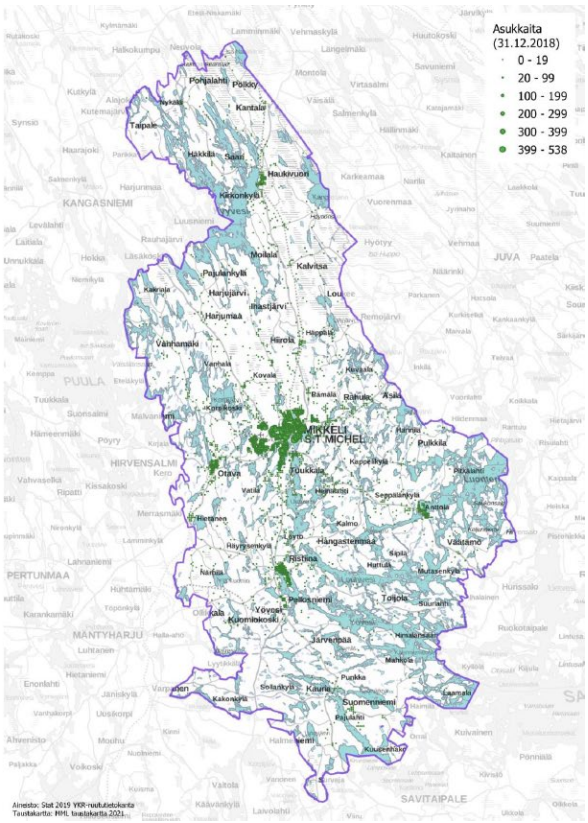
Edullisuusvyöhyketarkastelun tavoitteena on havainnollistaa, mikä vaikutus etäisyydellä on kustannuksiin. Laskenta ei huomioi sitä, että esim. koulukuljetusten ja vanhuspalveluiden etäisyydestä aiheutuviin kustannuksiin voi vaikuttaa myös palvelutarvetta omaavien ”klusteroituminen” sekä toisaalta se, 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.)

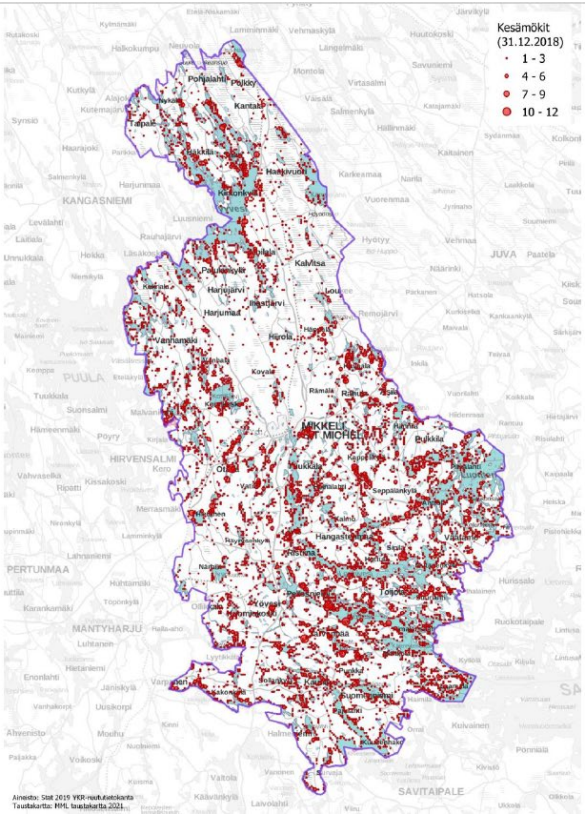
Ramboll



Kesämökit

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 vanhus-palvelu-pisteet

Analyysissa 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

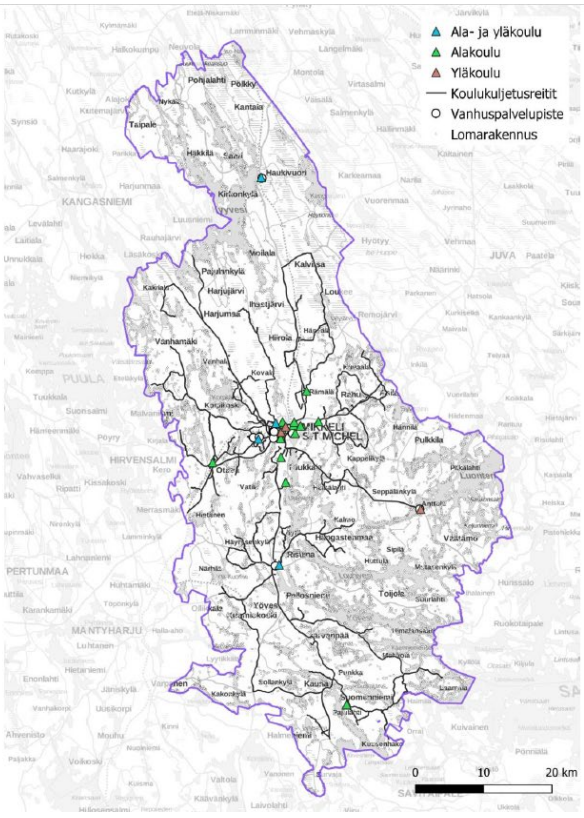
Koulu	Luokat	Aste
Haukivuoren yhtenäskoulu	1-9	Ala- ja yläkoulu
Rämälän koulu	1-6	Alakoulu
Rantakylän yhtenäiskoulu	1-9	Ala- ja yläkoulu
Olkkolan koulu	1-6	Alakoulu
Anttolan yhtenäiskoulu	1-9	Yläkoulu
Moision koulu	1-6	Alakoulu
Urpolan koulu	1-6	Alakoulu
Päämajakoulu	1-6	Alakoulu
Rouhialan koulu	1-2	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 koulukuljetus-reitit

Oheisella kartalla on kuvattu koulujen, koulukuljetusreittien ja vanhuspalveluiden 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.

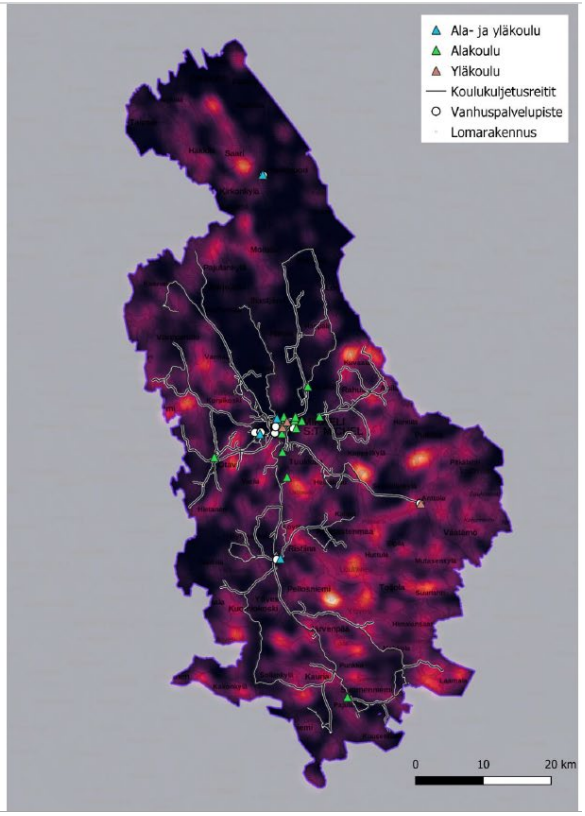
Ramboll

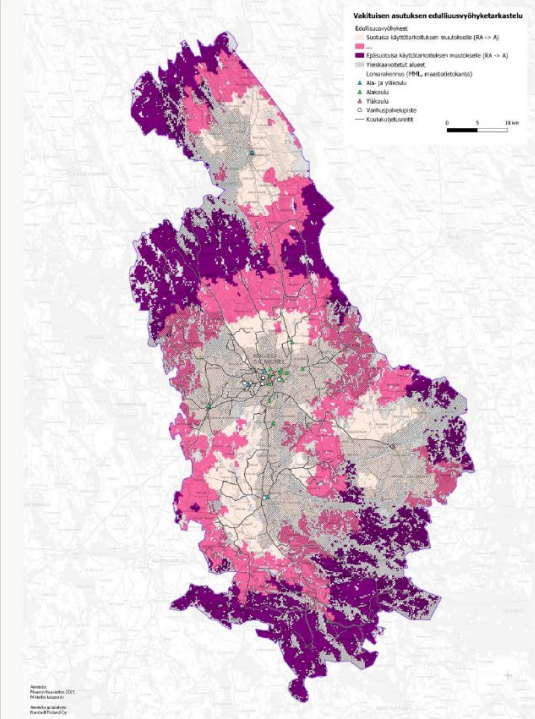


Koulut ja koulukuljetus-reitit

Oheisella kartalla on kuvattu koulujen, koulukuljetusreittien ja vanhuspalveluiden 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 vakituinen asutus 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 näyttäytyy vyöhykeanalyysissa epäedullisena, sillä Suomenniemelle vanhuspalveluiden tuottaminen olisi etäisyyksien takia kallista.

Epäedullisimmat alueet sijoittuvat kaupungin itäiseen osaan. Näiden vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakituisiksi 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 vakituisiksi asunnoiksi muutettaessa 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)

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 tekijöitä, 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 vanhuspalvelut voidaan järjestää. Kuinka montaa kotihoidon asiakasta voidaan esimerkiksi palvella yhdellä käynnillä?
- Palveluiden järjestämisen kustannuksissa oleva vuosivaihtelu (esim. kilpailutukset)
- Palveluverkkoon tehtävät muutokset (palveluverkon supistukset tai täydentämiset)

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. Syntyykö asutuksen sijoittumisen myötä tilanne, jossa taajamien kehittäminen vaikeutuu? Pohdittavat kysymykset ovat pitkälti taloudellisia, vaikka rahallisen arvon osoittaminen saattaa olla hankalaa. Oleellisempaa 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

Pysyvää ranta-asutusta tavoiteltaessa on myös otettava huomioon mahdollisuus, että asukaslisäystä 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 kaavoituksellisista 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 vakituiseen väestöön ja palvelurakenteeseen. Mikäli kaksoiskuntalaisuuden malli toteutuisi tulevaisuudessa, tällöin aiemmin ulkopaikkakuntalaisten vapaa-ajanasukkaiden verotuloilla olisi mahdollista osin kompensoida vapaa-ajanasutuksen muuttamisesta vakituiseen asutukseen syntyviä yhdyskunta- ja palvelurakenteen kustannuksia.

5. Sivuasunto

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 laatiessaan 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 muodostamiskiellosta. Ehdotettu muutos lieventää selkeästi taaja-asutuksen muodostamiskieltoa ja korostaa perusrakennusoikeutta, jonka mukaan omalle maalleen saa rakentaa. Sivuasunnon 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. Sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä on yhdyskuntatekniikkaa ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy. Sivuasunnot 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. Sivuasunto 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.