

Metropolia Ammattikorkeakoulu  
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

**Riina Helander**

**Vapaa-ajan asuminen**

Insinööriyö 15.5.2010

Ohjaava opettaja: lehtori Juhani Nippala

Tekijä	Riina Helander
Otsikko	Vapaa-ajan asuminen
Sivumäärä	45 sivua
	15.5.2010
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Tutkinto	insinööri (AMK)
Ohjaaja	lehtori Juhani Nippala
Ohjaava opettaja	
<p>Insinööri­työssä tarkastellaan vapaa-ajan asumisen moniulotteista ilmiötä. Tavoitteena oli perehtyä ilmiön taustoihin ja koota yhteen kiinteistöalaa koskevia ja sivuavia aihealueita, joiden avulla voitaisiin arvioida vapaa-ajan asumisen tulevaisuutta.</p> <p>Ilmiön taustoja selviteltiin vapaa-ajan asumisen historian kautta. Tilastoista koottiin nykypäivän mökkien omistusta ja ominaisuuksia sekä alueellista jakaumaa koskevia tietoja. Rantarakentamista ohjaavan kaavoituslainsäädännön kehitys esiteltiin pääkohdittain ja käsiteltiin rantojen kaavoituksen tärkeimpiä periaatteita.</p> <p>Mökkeilyn lisäksi tutkittiin vapaa-ajan asumisen eri muotoja ja trendejä, kuten viikko-osakkeita sekä vapaa-ajan asunto-osakkeita. Omistamisen vaihtoehtoja olivat vapaa-ajan asuntojen yhteiskäyttö sekä yhtiön perustaminen. Vapaa-ajan asumisen tulevaisuuden haasteista keskityttiin pohtimaan kakkosasumisen vaikutuksia eri näkökulmista, vapaa-ajan asuntojen jätevesihuoltoa ja ekologisuutta sekä kulutuksen kasvua mökeillä. Lomakiinteistöjen kauppoja koskevassa tutkimuksessa verrattiin vuosien 2007 ja 2008 alle kahden hehtaarin kauppoja koko maan osalta. Menetelmänä käytettiin kauppa-arvomenetelmää.</p> <p>Rakentamattomien rantatonttien mediaanihinnat ovat pysyneet samana ranta-­asemakaava ja haja-asutusalueilla ja myyntimäärät ovat pudonneet 16—20 % vuodesta 2007. Rakennettujen lomakiinteistöjen hinnat olivat edelleen nousseet ranta-­asemakaava- ja haja-asutusalueilla. Kuivanmaan kauppoja oli kolmannes kaupoista. Lapissa tehtiin 58 % hiihtokeskuksiin sijoittuvista kuivanmaan asemakaavoitetuista tonttikaupoista. Pohjois-Suomen hiihtokeskusten läheisyydessä olevat tonttien hinnat olivat pääsääntöisesti nousseet.</p> <p>Tämän työn pohjalta voidaan todeta, että vapaa-ajan asuminen on yhteiskunnallisesti ilmiö, josta on tehty useita tutkimuksia ja tilastointeja vuosikymmeniä. Lomakiinteistökauppojen tulevaa kehitystä on hankala ennustaa talouden tämän hetkisen taantuman vuoksi.</p>	
Hakusanat	­vapaa-ajan asuminen, loma-asunto, loma-asuminen, mökki, rantakaavoitus, kakkosasuminen

Author Title	Riina Helander Recreational dwellings
Number of Pages Date	45 15 May 2010
Degree Programme	Land Surveying
Degree	Bachelor of Engineering
Instructor Supervisor	Juhani Nippala, Senior lecturer
<p>The purpose of this bachelor's thesis was to examine the phenomenon of recreational dwellings. There are several kind of recreational residences like vacation homes, weekend cottages, and holiday houses, even second homes in Finland. The goal of this thesis was to collect information about recreational dwellings in the interest of the real estate field.</p> <p>The quality, the owners and the areal distribution of holiday cottages in Finland were studied with the help of the present statistics. The legislation on shore planning was presented from the Building Act of 1958 to the Land Use and Building Act of 2000. The most important principles of shoreline planning were also presented.</p> <p>New trends in recreational dwelling are time shares and free-time flats. Alternatives to owning one's own holiday cottage were co-ownership, integrated use and a partnership in a company. The future problems of recreational residences were discussed, especially those associated with the year-round use of holiday cottages, wastewater treatment in rural areas and the effects of increased consumption. More ecological methods for renovating and building cottages are developed by The Finnish Environmental Administration.</p> <p>The research of the real estate business was delimited to purchases of real estate under two hectare free-time real estatetes made in the year 2008. The number or purchases was 16—20 percent less than during the previous year. The priceses of cottages rose in sparsely populated areas and areas with a shore plan.</p>	
Keywords	recreational dwellings, holiday cottage, summer houses, shoreline planning

## Sisällys

Tiivistelmä

Abstract

1 Johdanto.....	5
2 Vapaa-ajan asunnon ja asumisen määrittelyä.....	6
3 Katsaus vapaa-ajan asumisen historiaan .....	7
3.1 Herrasväen huviloista työläiskansan mökkeilyyn .....	7
3.2 Hyötymökit.....	10
4 Mökkien omistus, alueellinen jakauma ja ominaisuudet.....	11
4.1 Mökin omistus.....	11
4.2 Alueellinen jakauma.....	12
4.3 Mökkien ominaisuuksia .....	14
5 Rantarakentamista ohjaavan lainsäädännön kehitys .....	16
5.1 Rakennuslaki .....	16
5.2 Rantakaava .....	17
5.3 Rantarakentamisen ohjaus 2000-luvulla.....	18
6 Vapaa-ajan asumisen ja omistamisen vaihtoehtoja .....	21
6.1 Yhtiöt.....	21
6.2 Viikko-osakkeet.....	22
6.3 Asunto-osake .....	22
6.4 Globalisaatio vapaa-ajan asumisessa.....	23
7 Vapaa-ajan asumisen tuomat haasteet.....	25
7.1 Kakkosasuminen .....	25
7.2 Jätevesien käsittely.....	26
7.3 Ekologisuus ja kulutuksen kasvu .....	27
8 Vapaa-ajan asumisen markkinat.....	29
8.1 Lomakiinteistökauppa .....	29
8.2 Oma lomakiinteistökauppojen tutkimukseni 2008.....	31
8.3 Kiinteistöjen luovutuslajien määrät.....	32
8.4 Aineiston rajaukset ja käsittely.....	32
8.5 Ranta-asemakaava .....	33
8.6 Haja-asutusalue .....	35
8.7 Kuivan maan kaupat.....	36
8.7.1 Kuivan maan kauppojen määrä .....	36
8.7.2 Asemakaava-alueella olevat hiihtokeskukset.....	37
9 Yhteenveto ja johtopäätökset .....	39
Lähteet.....	41

## 1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan vapaa-ajan asumisen moniulotteista ilmiötä. Tavoitteena oli perehtyä ilmiön taustoihin ja koota yhteen kiinteistöalaa koskevia ja sivuavia aihealueita, joiden avulla voitaisiin arvioida vapaa-ajan asumisen tulevaisuutta.

Vapaa-ajan asumista ei voi määritellä yhdellä määritelmällä, koska ilmiö ei ole yhtenäinen. Vapaa-ajan asunnon termiselvityksellä lähestytään vapaa-ajan asumista luvussa 2. Ilmiön ymmärtämiseksi kurkistetaan vapaa-ajan asumisen historiaan luvussa 3, jossa kerrotaan ilmiön yhteydestä yhteiskunnalliseen kehitykseen. Nykypäivänä eri vuosikymmenten kehitys näkyy mm. vapaa-ajan asuntojen ominaisuuksien eroina ja omistuksessa.

2000-luvun vapaa-ajan asuntojen omistusta, alueellista jakaumaa sekä ominaisuuksia tarkastellaan tilastojen valossa luvussa 4.

Rantojen kaavoitus on kehittynyt ja lainsäädäntö muuttunut lisääntyneen vapaa-ajan rakentamisen vanavedessä. Tämän kehityksen pääperiaatteita käsitellään luvussa 5. Nykyisin rakentaminen on hiipunut huippuvuosista, ja rannoille rakentamisen ohjaaminen on tullut kokonaisvaltaisemmaksi. Katse on myös tulevaisuudessa ja ympäristöasioissa, ei vain rakennuspaikkojen lukumäärässä.

Vaihtoehtoja perinteiselle ”oma mökki” -ajattelulle on esitelty luvussa 6. Siinä käsitellään erilaisia omistamisen ja vapaa-ajan asumisen muotoja sekä raapaistaan globalisaatiota vapaa-ajan asuntojen hankkimisessa. Vapaa-ajan asumisen tuomia haasteita on pohdittu luvussa 7 kakkosasumisen, jätevesien käsittelyn sekä ekologisuuden ja kulutuksen kasvun näkökulmasta.

Vapaa-ajan asumisessa liikkuu merkittäviä rahasummia niin rakentamisessa, kiinteistö- kuin päivittäistavarakaupassakin. Tähän osioon liittyy lomakiinteistökauppojen analyysini Laatumalle, jossa tutkittiin vuoden 2008 alle kahden hehtaarin kauppoja.

## 2 Vapaa-ajan asunnon ja asumisen määrittelyä

Vapaa-ajan asumisen käsitteen määrittelemineen yksiselitteisesti on hankalaa, koska suomalainen vapaa-ajan asuminen ei ole mikään yhtenäinen ilmiö (Ahlqvist 2009: 173). Yleisesti puhutaan mökkeilystä, loma-asumisesta, kakkosasumisesta ja vapaa-ajan asumisesta. Ymmärrämme ne hieman eri tavoin, mutta yhteistä on se, että kodin lisäksi on toinen asunto muualla, jossa vietetään vapaa-aikaa, asutaan osa vuodesta tai jopa ympärivuotisesti.

Vapaa-ajan asumista voidaan lähestyä vapaa-ajan asunnon termiselvityksellä, jossa eritellään rakennuksia ominaisuuksien ja omistuksen perusteella. "Kesämökillä" viitataan rakennukseen, jonka varustetaso on vaatimaton ja jota ei käytetä läpi vuoden. Kesämökkiä käytetään itse, ja omistus on tavallisesti yksityinen. Termit "vapaa-ajan asunto" ja "loma-asunto" viittaavat sekä yksityiseen mökkiin että kaupalliseen majoitukseen. Termien "asunto" ja "mökki" ero on varustustasossa ja rakennuksen laadussa. Kakkosasunto puolestaan kertoo kokovuotisesta asuttavuudesta ja melko korkeasta varustetasosta. Huvilasta käsitetään korkeaa varustetasoa ja suurta pinta-alaa. Vapaa-ajan viettotapoja on siis erilaisia, ja "mökeillä" on monia erilaisia käyttötarkoituksia. (Perrels & Kangas 2007: 10.)

Tilastokeskus määrittelee kesämökin seuraavasti: "Kesämökillä tarkoitetaan kiinteästi sijaintipaikalleen rakennettua vapaa-ajan asuinrakennusta tai asuinrakennusta, jota käytetään loma- tai vapaa-ajan asuntona. Liiketoimintaa palvelevia lomamökkejä, lomakyläien rakennuksia ja siirtolapuutarhamökkejä ei lueta vapaa-ajan asuinrakennuksiksi." Tiedot kesämökeistä saadaan Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotiedoista sekä verottajalta. (Kesämökki 2006.)

### 3 Katsaus vapaa-ajan asumisen historiaan

Huvilaelämä on syntynyt kaupungissa asumiseen liittyvänä ilmiönä. Vapaa-ajan vieton kehitys on seurannut yhteiskunnallista kehitystä. Jokainen vuosikymmen on ilmentänyt aikaansa mökkien rakentamisessa sekä vapaa-ajan käytössä, mistä seurauksena on ollut vapaa-ajan asumisen moninaisuus. Mökkien omistukseen on liittynyt vahvasti omistajan sosioekonominen asema, eli henkilön ammatti ja elämänvaihe. Nykyisin sosioekonomisella taustalla on vähäinen merkitys mökin omistuksessa, joskin eläkeläiset ovat merkittävä mökkeilijäryhmä. (Perrels & Kangas 2007: 10; Hirvonen & Puustinen 2008; Ahlqvist 2009: 155, 157; Sosioekonominen asema 2010.)

#### 3.1 Herrasväen huviloista työläiskansan mökkeilyyn

Vapaa-ajan asumisemme juuret ovat 1700-luvulla Ruotsin vallan sääty-yhteiskunnassa, jolloin maamme ensimmäiset kesähuvilat rakennettiin. Autonomisen Suomen varakkaat porvarit rakensivat Pohjanlahden rannikkokaupunkien ympäristöön 1800-luvulla kesähuviloitaan. Huviloita alkoi muodostua lisää Helsingin seudulle ja Karjalan kannakselle. 1900-luvun alkaessa suurten kaupunkien ympärillä olevat kesähuvilat kertoivat omistajiensa arvovallassa. Huvilat olivat suuria ja koristeellisia ja suuria puutarhoja hoitivat palvelijat. Huviloita oli noin tuhat. (Rantojen maankäytön suunnittelu 2005: 9—11; Ahlqvist 2009: 155—157.)

Uudellakirkolla, Etelä-Karjalan pitäjässä venäläiset omistivat runsaasti huvilatiloja vuonna 1918. Paikalliset asukkaat tienasivat lisäansioita venäläisiltä maa-alueiden myynnistä sekä erilaisista palveluista. Suomen itsenäistyessä huvilatilat palasivat suomalaisomistukseen (kuva 1). Karjalan alueet luovutettiin Neuvostoliitolle hävityn sodan korvauksena Pariisin rauhansopimuksessa 1947. (Uusikirkko 2010.)



*Kuva 1. Karjalan kannaksen huvila (Laakso 2009).*

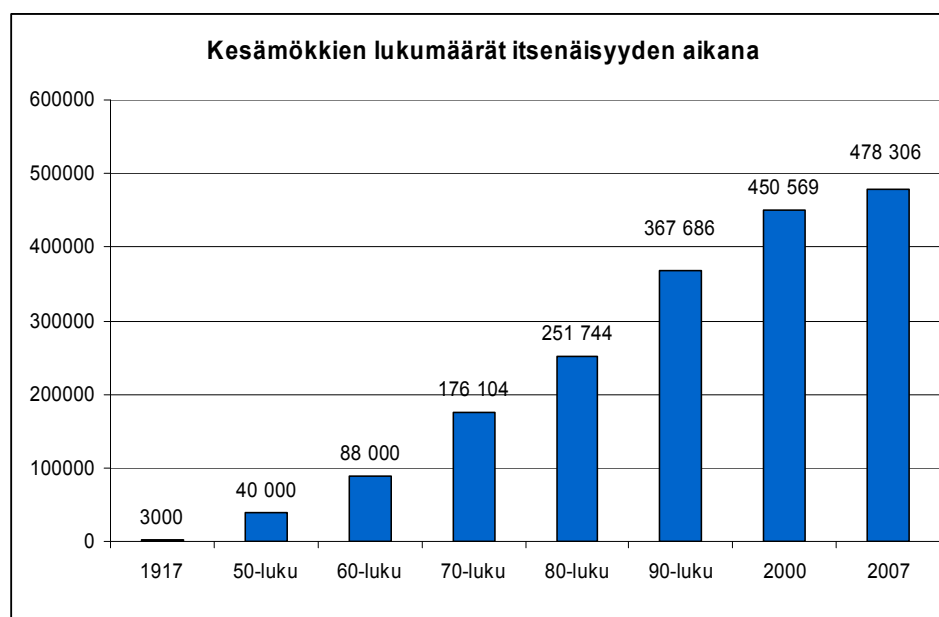
Toisen maailmansodan jälkeen kesäasuntojen rakentaminen kiihtyi, kun maaseututaajamien ja teollisuuskeskusten varakas väestö alkoi hankkia itselleen huviloita. Kesämökkeily laajeni 1950-luvulla myös tavallisen kansan vapaa-ajanviettotavaksi kaupungistumisen myötä, kun elettiin kasvun ja jälleenrakentamisen aikaa. Mökkien varustetaso oli vaatimaton, käytännöllisyys korvasi koristeellisuuden. 1940—1960-luvuilla rakennettiin enimmäkseen pieniä ja yksinkertaisia mökkejä, joilla puuhasteltiin hyötypuutarhatöiden parissa. Viikonloppumökkeily yleistyi keskiluokan piirissä 1960-luvulla lauantain muuttuessa vapaapäiväksi, ja huvilakiinteistöjen määrä ylitti 100 000 rajan. Elintason nousun ja vaurastumisen myötä mökkien varustetasoa alettiin nostaa, ja mökkien käyttö muuttui hiljalleen pelkästä kesäkäytöstä vapaa-ajan asunnoksi. (Rantojen maankäytön suunnittelu 2005: 9—11; Ahlqvist 2009: 155—157.)

”Kun Suomi putosi puusta” -artikkelissa J.P. Roos [2010] kuvaa 1970-luvun Suomea, jolloin rakennettiin urakalla betonilähiöitä. Lähiöihin muutettiin lähinnä kaupunkien ahtaista vuokra-asunnoista ja omakotitalojen yläkerroista. Maaseudulta kaupunkeihin suuntautuva suuri muuttoliike vähentyi. Ismo Alanko [1990] laulaa aikakaudesta osuvasti: ”Lappi ja Kainuu ja Karjala huokas kuin yhdestä suusta, kun Suomi putos puusta”. Vastapainona kaupungissa asumiselle hakeuduttiin mökeille. Mökkien omistus



oli jo kaikkien kansalaisten ulottuvilla. Mökkirakentamisen huippuaika oli seuraava vuosikymmen, 1980-luvun nousukautena mökkejä valmistui yli 10 000 vuodessa. Tyhjilleen jääneiden perintötilojen, vanhojen asuinrakennusten ja maalaistalojen ottaminen kesämökkikäyttöön lisäsi mökkien määrää rakentamisen lisäksi. (Rantojen maankäytön suunnittelu 2005; Ahlqvist 2009.)

1990-luvun lopulla podettiin 1980-luvun hurlumhei-vuosien jälkeistä krapulaa; Suomi sukelsi lamaan. Mökkejä valmistui vielä 1990-luvun alussa 8 000 vuodessa. Laman myötä kaikki rakentaminen hiipui, myös vapaa-ajan asuntojen. Nykyisin valmistuu vajaat 4 000 mökkiä, joista puolet varustetaan omakotitalon tasoon ns. kakkosasunnoksi (Suurniemi 2008: 20). Alla olevasta kaaviosta 1 nähdään mökkien lukumäärän kasvu 90 vuoden aikana, vuodesta 1917 vuoteen 2007. Kaavion mukaan mökkien määrä on viisinkertaistunut 1960-luvulta. Luvut taulukossa ovat suuntaa antavia alkuvuosikymmenien osalta, sillä tilastointi on kehittynyt ja tarkentunut myöhemmin. Suomessa oli vuoden 2008 lopulla jo 481 700 kesämökkiä. (Huvilaomistuksesta koko kansan mökkeilyyn 2007; Rantojen maankäytön suunnittelu 2005; Rakennukset ja kesämökit 2009.)



*Kaavio 1. Kesämökkien lukumäärät 1917—2007 (Tilastokeskus 2009).*

### 3.2 Hyötymökit

Alun perin työläisperheille perustetut puutarhapalstat ja siirtolapuutarhat yleistyivät 1900-luvun alkupuoliskolla. Ne ovat edelleen suosittuja. Eränkäyntiin, metsästykseseen ja kalastukseen liittyvät mökit ja majat ovat myös osa mökkikulttuurin juuria. Ne palvelevat nykypäivänä erilaisia harrastajia ja harrastuskäyttöä. (Ahlqvist 2009: 156—157).

Luonto, rauha ja kalastus ovat houkutteleet vuokramökkeihin vuosikymmenien ajan lomalaisia kesäisin Etelä-Suomen järviolueille, merenrantapaikkoihin, Turunmaan saaristoon sekä Järvi-suomen rantapaikkoihin. Mökkien vuokraus yleistyi lomailumuotona Suomessa 1960-luvulta lähtien (Lomarengas 2007). Vuokramökkeily painottuu kesäaikaan, mutta on toki eri vuodenaikojen sesonkeja hyödyntäviä yrittäjiä. Esimerkiksi talvilomailijat vuokraavat mökkejä matkailu- ja laskettelukeskusten läheisyydestä.

## 4 Mökkien omistus, alueellinen jakauma ja ominaisuudet

Vapaa-ajan asuntoihin ja asumiseen liittyviä tilastoja ja tutkimuksia julkaisevat mm. Tilastokeskus, Maanmittauslaitos, Kuluttajatutkimuskeskus, työ- ja elinkeino-, maa- ja metsätalous-, sekä kauppaja teollisuusministeriö, Matkailun edistämiskeskus, maakuntaliitot jne. Tilastojen vertailua pitkällä aikavälillä hankaloittavat muuttuneet tilastointiluokitukset. Tutkimus on viime vuosina ollut vilkasta, ja tätä työtä tehdessäni on uusia raportteja, julkaisuja ja tilastoja tullut tiuhaan tahtiin, mikä kertoo aiheen olevan tällä hetkellä yhteiskunnallisesti kiinnostava asia.

Tilastokeskuksen ja työ- ja elinkeinoministeriön yhteistyönä tekemä julkaisu ”Mökkibarometri 2009” on vapaa-ajan asumista kuvaava seurantajärjestelmä, jossa on erityisesti tutkittu mm. mökkien varustetasoa, sijaintia ja käyttöä, mökiltä käsin tehtävää etätöskentelyä ja työssäkäyntiä, mökkikunnan palvelujen käyttöä sekä mökkeilyssä liikkuvia rahamääriä. (Nieminen 2009: 3—6.)

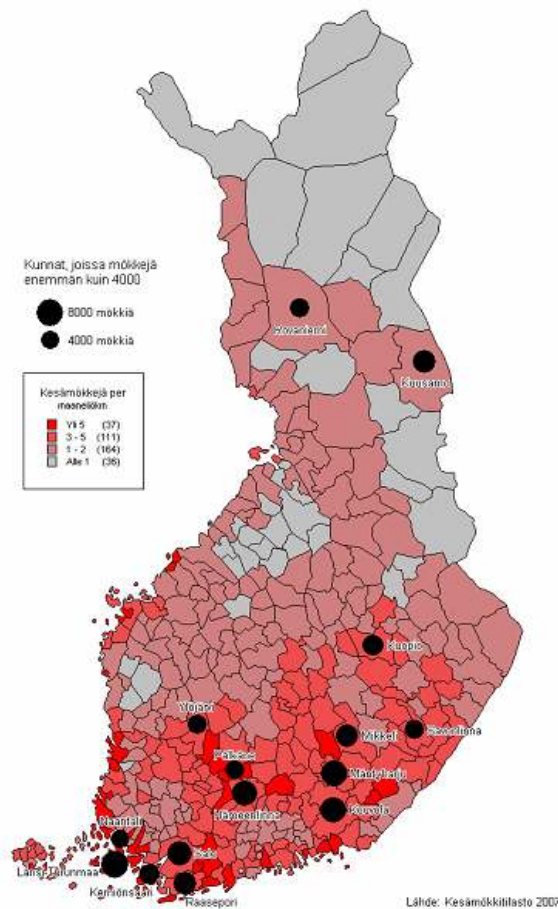
### 4.1 Mökin omistus

Kulutustutkimuksen 1990 aineiston mukaan joka kolmas mökin omistaneista talouksista oli saanut sen perinnön kautta. Näistä puolet oli vanhoja asuinrakennuksia (Melasniemi-Uutela: 147). Tilastokeskuksen julkaisemassa ”Kesämökit 2007” artikkelissa yksityisten henkilöiden omistuksessa oli 380 000 kesämökkiä vuonna 2007. Vajaa viidennes oli joko perikuntien, yritysten, yhteisöjen tai ulkomaalaisten omistamia. Mökkien käyttö on toki yleisempää kuin omistus, sillä lähes 800 000 suomalaista kuului asuntokuntaan, joka omisti mökin. (Perrels & Kangas 2007: 4.)

Vuonna 2007 mökin omistajien keski-ikä oli 61 vuotta, ja alle 40-vuotiaita mökin omistajia oli vain viisi prosenttia. Korkean omistusiän selitys on se, että 1980-luvun nousukauden ja mökkibuumin aikana rakentaneet ovat edelleen omistajina. Tulevaisuudessa on odotettavissa sukupolven vaihdos. (Kesämökit 2007.)

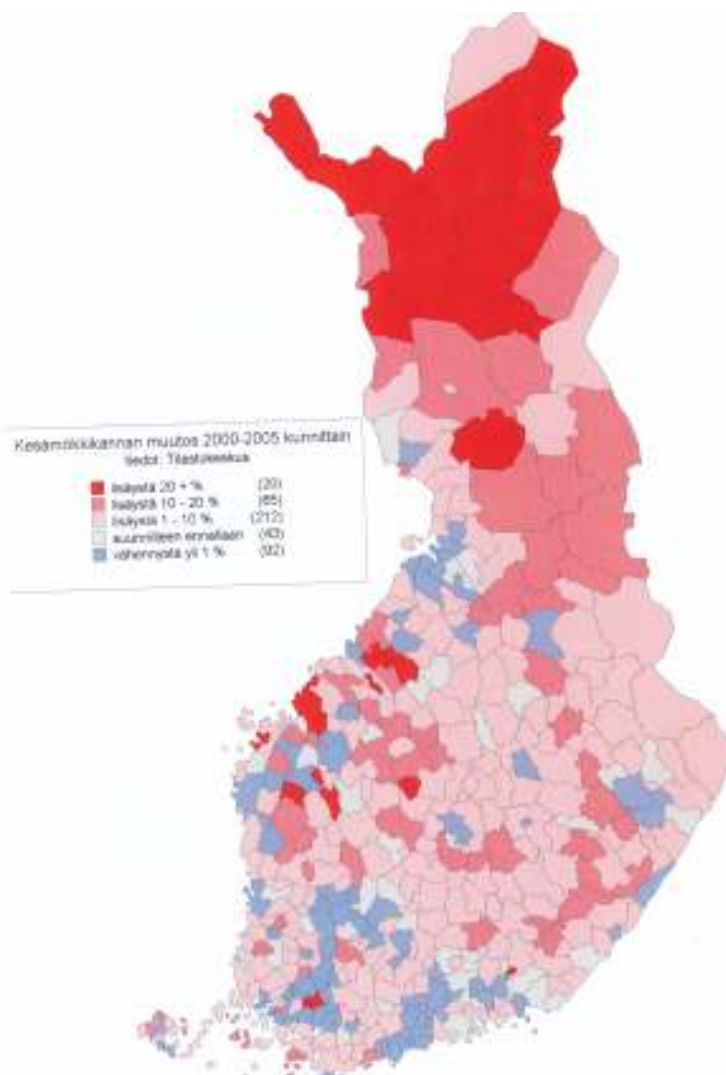
## 4.2 Alueellinen jakauma

Mökkien määrä vaihtelee maakunnittain suuresti. Valtaosa mökeistä sijaitsee järven rannassa. Noin 10 prosenttia mökeistä on meren rannassa ja saarissa noin 12 % mökeistä. Kuivan maan mökkejä, eli ilman omaa rantaa olevia on 15 % mökeistä. Eniten mökkejä oli vuonna 2007 Varsinais-Suomessa, jossa oli noin 47 700 kesä-mökkiä. Suomen mökkitiheyttä ja mökkien määrää havainnollistavasta kuvasta 2 nähdään rannikon ja saariston olevan tiheää mökkiseutua, yli 5 mökkiä neliökilometrillä (kirkas punainen). Etelä-Savossa ja Pirkanmaalla oli yhteensä yli 40 000 mökkiä. Ne ovat myös tiheästi rakennettuja seutuja, 3—5 mökkiä ja paikoin yli 5 mökkiä neliökilometrillä. Hyvät liikenneyhteydet vaikuttavat mökkitiheyteen, sillä kodin ja mökin välinen keskimääräinen etäisyys oli 118 kilometriä ja tyypillisin etäisyys oli 60 kilometriä. (Nieminen 2009:4, 25.)



Kuva 2. Kesämökkejä neliökilometriä kohden vuonna 2007 (Nieminen 2009: 26).

Vuonna 2008 suosituin kesämökkipaikkakunta oli Länsi-Turunmaa, joka kuntaliitosten johdosta ohitti Kuusamon. Kuvassa 2 yli 6 000 mökin kunnat on kuvattu isolla mustalla pallolla, ja niitä on edellä mainittujen lisäksi Hämeenlinna, Kouvola, Salo ja Raasepori. Pienempi pallo kuvaa yli 4 000 mökin kuntia, joita olivat mm. Naantali, Ylöjärvi, Pälkäne, Mikkeli, Savonlinna, Kuopio ja Rovaniemi. (Rakennukset ja kesämökit 2008; Nieminen 2009:4, 25.)



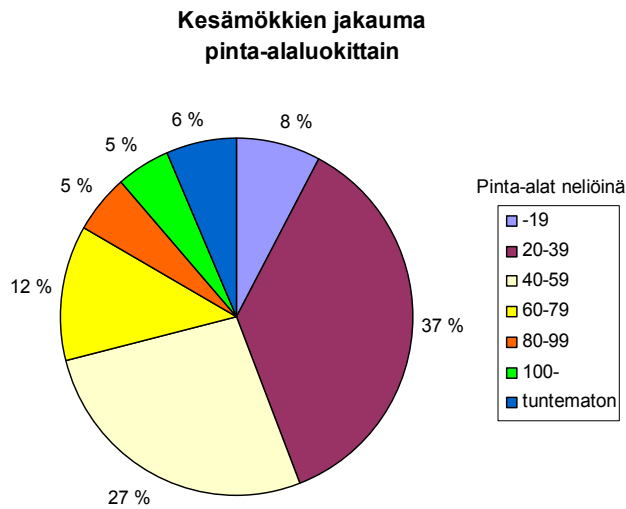
*Kuva 3. Kesämökkikannan muutos vuosina 2000—2005 (Hirvonen & Puustinen 2008: 26).*

Mökeille myönnettyjen rakennuslupien määrä on ollut korkeampi vuosittain kuin valmistuvien mökkien määrä. Uusille lomarakennuksille on myönnetty tasaisesti noin 5 000 lupaa vuodessa 2000-luvun alusta lähtien. Kuvasta 3 nähdään viiden vuoden aikana tapahtunut mökkien määrän muutos. Varsinkin Lapissa kasvu on ollut

voimakasta, jopa yli 20 % (kirkas punainen). Tätä voidaan selittää hiihtokeskusten mökkikylien määrän kasvulla. Tästä huolimatta Lappi on muuhun maahan verraten harvaan rakennettu, koska mökkitiheys on alle yksi mökki neliökilometrillä (kuva 2). Maisemien erikoispiirteetkin toki ovat Lapin vaaramaisemissa erilaiset verrattuna Järvi-Suomen maisemiin. Mökkien poistuma näkyy kuvassa 3 sinisinä alueina, joita on yllättävänkin paljon ympäri Suomea. Lähellä maakuntien kasvukeskuksia poistuma selittyy käyttötarkoituksen muutoksilla, kun mökki on muutettu pysyvä asunnoksi. (Myönnettyt rakennusluvut 2008; Hirvonen & Puustinen 2008: 22; Tiihonen 2009.)

### **4.3 Mökkien ominaisuuksia**

Vaurastuminen on mahdollistanut mökkien mukavuustason noston. Lomailun luonteen muuttuminen ja vapaa-ajan ympärivuotisuus ovat myös vaikuttaneet mökkien keskikokoa ja varustetasoa nostavasti. Mökkien pinta-alan kasvu on ollut hidasta 1970-luvulta lähtien. Vuosina 2000—2007 rakennettujen vapaa-ajan asuinrakennusten keskikoko oli 62 neliötä ja sitä vanhempien 45 neliötä. Kuvasta 4 nähdään mökkien pinta-alojen jakauma. Mökeistä 72 % oli pinta-alaltaan edelleen alle 60 neliötä ja tyypillisimpiä ovat 20—39 neliön kokoiset mökit. Talviasuttavia mökeistä oli 32 prosenttia ja talviasuttavuus on lisääntynyt kolme prosenttia viidessä vuodessa, ilmenee vuoden 2009 Mökkibarometrissa. Pelkästään kesäasuttavia mökkejä oli noin viidennes ja kevät- kesä- ja syyskäyttöön soveltuvia mökkejä puolet. (Kesämökit 2007, Kasanen 2006, Nieminen 2009:3.)



*Kuva 4. Kesämökkien pinta-alajakauma vuonna 2007 (Tilastokeskus 2007).*

Mökkibarometrin 2009 mukaan kolmanneksessa mökeissä on parannettu varustetasoa kuluneen vuoden aikana. Mökkien varustukseen hankittuja laitteita, joiden osuus on noussut verrattuna vuoteen 2004, ovat mm. jääkaappi 91 %, televisio 73 %, suihku 21 %, pyykinpesukone 14 %, astianpesukone 11 ja internet 6 %. Prosenttiluvut kertovat laitteiden osuuden kaikista mökeistä. Verkkosähkö on 76 prosentissa mökeistä. Sähköistys on kasvanut kuusi prosenttia vuodesta 2004. Varustetason nousu mökeillä lisää mökkien ympäristövaikutuksia. (Hirvonen & Puustinen 2008: 27; Nieminen 2009: 3—4.)

## 5 Rantarakentamista ohjaavan lainsäädännön kehitys

Vapaa-ajan asuntojen rakentamisen kasvu on tuonut haasteita kaavoitukselle. Rantarakentamista ohjaava lainsäädäntö on muuttunut rakentamisbuumien myötä. Edelleen monen lomalaisen haave on rakentaa mökki kauniiseen ja rauhalliseen järvi- tai merimaisemaan. Mutta ovatko menneet vuosikymmenet jo kuluttaneet loppuun parhaat järvi- ja merinäkyvät? Kaavoittaja pyrkii nykypäivänä kohtelevaan maanomistajia tasapuolisesti. Rakennusmahdollisuuksia punnitessaan kaavoittajalla on mielessä ajatus, että jälkipolville pitäisi jäädä rantoja virkistyskäyttöön ja vapaata rantaviivaa sorsille pesimiseen. Vieläpä hän pyrkii huolehtimaan luonnon- ja maisemasuojelusta. Nykyisin moni haluaisi muuttaa mökkinsä pysyväksi asunnoksi, mutta asiassa on monia näkökohtia, jotka kaavoittajan ja rakennusvalvonta-viranomaisen on otettava huomioon.

### 5.1 Rakennuslaki

Vuoden 1958 rakennuslaissa ei ollut vielä rantarakentamista koskevia säännöksiä, koska rakentaminen oli vielä niin vähäistä. Lain neljännessä pykälässä eroteltiin taaja-asutus sekä haja-asutus. Kaavoituksella ohjattiin vain taaja-asutusalueita. Kaupunkien taaja-asutusta koski asemakaava ja maalaiskuntien taaja-asutusta rakennuskaava. Palstoitussuunnitelmien perusteella sai yksittäisen taaja-asutuspoikkeusluvan tai alueellisen poikkeusluvan rantarakentamista varten. Taajamien ulkopuolella rannoille rakennettiin rakennuslupien perusteella. Tilojen kesken ei silloin tarkasteltu tasavertaisia rakentamismahdollisuuksia. Tässä ”lännen lain” tilanteessa nopeat rakennuslupien hakijat hyötyivät ja hitaammat jäivät ilman rakennuspaikkoja. Näiltä ajoilta on peräisin tiiviitä rantamökkiiyhdykskuntia, jotka ylittävät nykynormit. (Korhonen 2008; rakennuslaki 1958: 4§.)



## 5.2 Rantakaava

Rantakaavaa koskevat säädökset lisättiin rakennuslakiin vuonna 1969. Ne tulivat sovellettavaksi ranta-alueilla, joilla ei ollut voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa. Rantakaavalla annettiin yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä. Kun alueella oli odotettavissa myyntiä, vuokrausta tai osittelua loma-asutusta varten, oli lain mukaan laadittava rantakaava. (Laki rakennuslain muuttamisesta 1969: 2§, 123a§.)

Haja-asutusalueillakin ryhdyttiin käyttämään kaavoitusta rantojen suunnittelussa. Rantojen liian tiivistä rakentamista pyrittiin estämään, ja rannoille tuli jättää yhteiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitettuja alueita. Kaavan laatijan pätevyyden hyväksyi kaupungissa sisäasiainministeriö ja maalaiskunnassa lääninhallitus.

Maanomistajien rakentamismahdollisuuksia tarkasteltiin tasavertaisesti ja ”lännen laki” korjattiin *kantatilaperiaatteella*, koska säännösten säätämisen jälkeen huomattiin todellisen rantaviivan mittaamisen ranta-alueita mitoitettaessa johtavan hallitsemattomaan ja epätasa-arvoiseen suunnitteluun maastoltaan ja muodoiltaan erilaisilla ranta-alueilla. Kantatilaperiaate perustuu Etelä-Savon seutukaavaliitossa kehitettyyn malliin ”Rantojen mittaus rakennusoikeutta laskettaessa 2.6.1973” ja saarten mitoitusohjeet perustuvat sisäasiainministeriön kirjeen 762/501/70 tulkintaan. (Korhonen 2008; Pohjois-Karjalan ympäristökeskus 2008.)

*Kantatilaperiaatteen* (nykyisin emätilaperiaate) mukaan oikeusvaikutteisissa rakentamista ohjaavissa yleiskaavoissa rakennusoikeus on jaettu yksityiskohtaisen selvityksen perusteella tilakohtaisesti. Tasapuolisuus tiloittain huomioidaan laskemalla ennen kaavoitusta rakennettujen rakennuspaikkojen määrä. Rakennusoikeus määritetään yleensä 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulo) tai 15.10.1969 (rantakaavasäännösten voimaantulo) poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille. Määritetyn ajankohdan jälkeen rakennetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi, joka kohdistuu nykyisiin tiloihin aiemmin saadun hyödyn suhteessa. Yleisenä mitoitusohjeena on ollut, että kantatilasta voidaan käyttää rakentamiseen 40 %

muunnetusta kantatilan rantaviivasta. Rakennuspaikkojen lukumääränä voidaan poikkeamisluvissa käyttää enimmillään viittä rakennuspaikkaa mitoitusranta-viivakilometriä kohti. (Pohjois-Karjalan ympäristökeskus 2008; Rantojen maankäytön suunnittelu 2005:100.)

Poikkeuslupien määrät kasvoivat 1970—80-luvulla mökkibuumin aikana, kun valtaosa rakentamisesta tapahtui rakennuslupien perusteella. Ranta-asemakaavoja teettävät suurmaanomistajat kuten puutavarayhtiöt. 1980-luvulla alkoi mitoittava rantayleiskaavoitus. Rantakaavaa ei tarvittu mökin rakennuslupaa varten, jos alueelle oli tehty yleiskaava, joka osoitti kiinteistökohtaisesti rakennusoikeudet. 1990-luvulla rantayleiskaavoista tuli rantojen suunnittelun ja rakentamisen pääasiallinen kaavataso. (Korhonen 2008.)

*Muunnetun rantaviivan* periaatteen avulla huomioitiin alueen olosuhteet arvioitaessa rakentamismahdollisuuksia. Pääperiaate on se, että kapean vesistön tai niemen rannalle voidaan rakentaa vähemmän kuin leveän rannan osalle, koska lähekkäin olevat naapurit häiritsevät toisiaan. Muunnettuun rantaviivaan huomioidaan vain rakennettavissa oleva rantaviiva. Maaston muotoja rakennettavuutta sekä leveyttä arvioidaan kertoimilla. Tämä on vakiintunut hyväksyttynä oikeuskäytäntönä rakennuspaikkojen laskemiseen. (Pohjois-Karjalan ympäristökeskus 2008.)

Rakennuslakiin lisättiin uuden luonnonsuojelulain myötä 1996 uusi pykälä 6a, jolla rantojen suunnittelutarve laajeni kaikille *rantavyöhykkeille*. Tavoitteena oli rantojen suunnitelmallinen ja kestävä käyttö, eli haluttiin turvata monimuotoisuus rannoilla sekä säilyttää tuleville sukupolville virkistysmahdollisuuksia. Tämä on vaikuttanut rantojen rakentamisen vähenemiseen 1990-luvulta alkaen. (Korhonen 2008; Tepora ym. 2003: 46.)

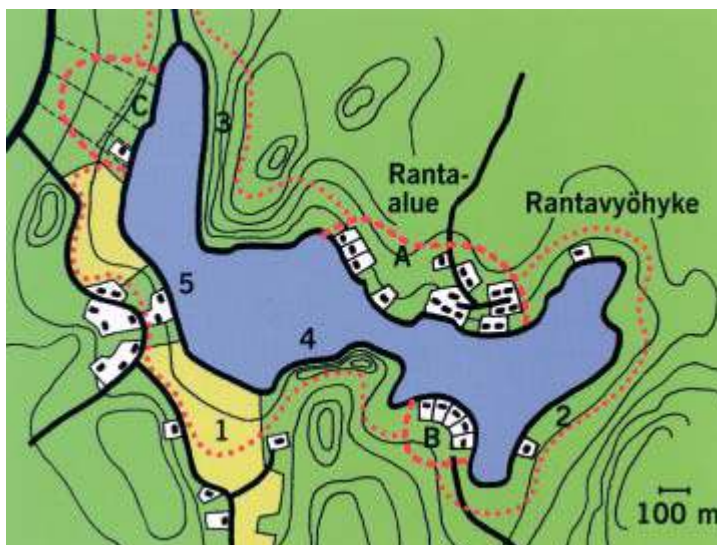
### **5.3 Rantarakentamisen ohjaus 2000-luvulla**

Maankäyttö- ja rakennuslaki on ohjannut kaavoitusta vuodesta 2000. Rantakaavaa koskevien säädösten periaatteet ovat siirtyneet tähän lakiin. Kaavoituksessa huomioidaan luonnon- ja maisemansuojelu, rantojen virkistyskäyttö ja maanomistajien

tasapuolinen kohtelu. Kaavat selkeyttävät rantarakentamisen rakennuslupakäsittelyä ja poikkeamislupien määrät ovat vähentyneet. (Rantojen suunnittelu 2008.)

Rantarakentamista ohjataan nykyisin asema-, yleis- ja rantakaavoin. Rantakaavoituksen erikoisuus on se, että yksityinen maanomistaja saa kaavoittaa omistamiaan ranta-alueita (MRL 74§). Termi taajama tai haja-asutusalue ei ole enää tässä laissa käytössä, mutta edelleen niitä käytetään yleisesti kaavoituksessa. Kaikki ranta-alueet ovat edelleen *suunnittelutarvealueita* (MRL 72§). Rannoille ei siis saa rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa. (Rantojen maankäytön suunnittelu 2005.)

Kun rakennetaan rantavyöhykkeelle tai ranta-alueelle uusi rakennus, laajennetaan vanhaa rakennusta huomattavasti tai muutetaan lomarakennus vakituiseksi asunnoksi, sovelletaan rantojen suunnittelua koskevia säännöksiä. *Rantavyöhykkeen* tai -alueen leveys arvioidaan tapauskohtaisesti (kuvassa 5 numerot 1—5). Rantavyöhyke on käytännössä arvioitu olevan noin 100 metriä sisämaahan ulottuva alue. *Ranta-alue* on leveämpi rannan osa, jonka alueen loma-asuminen vaatii järjestämistä (kuvassa 5 A—C). Käytännössä se on usein arvioitu 200 metriksi. Etäisyyksien arviointiin vaikuttavat rakentamisen vaikutukset vesistöön, rantaluontoon ja maisemaan. (Rannalle rakentaminen 2001: 4.)



Kuva 5. Rantavyöhyke ja ranta-alue (Rannalle rakentaminen 2001).

Jos loma- ja matkailualueiden ympäristövaikutukset ja muut vaikutukset ovat tavanomaista lomarakentamista merkittävämmät, suunnittelu edellyttää asemaakaavaa. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 000 neliötä asemakaavan ulkopuolella. Kunta ei saa myöntää poikkeuslupaa uudelle rakennukselle ranta-alueelle, joka ei kuulu em. kaavojen piiriin. (MRL 152§, 72 §, 116§, 171§; Rannalle rakentaminen 2001: 6.)

Rakennusjärjestys on kuntien maankäytön ohjausväline, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilymisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (Tepora ym. 2003: 47.)

Jos rakentamista ohjaavaa kaavaa ei ole, uuden rakennuksen rakentamiseen tarvitaan ympäristökeskuksen myöntämä poikkeamislupa. Luvan edellytyksenä on, ettei rakentaminen haittaa tulevaa kaavoitusta ja ettei emätila, johon rakennuspaikka kuuluu, ole käyttänyt kaikkea rantarakennusoikeuttaan. Lausunnot rakennuslupien myöntämiseen alueelliselta ympäristökeskukselta tarvitaan myös alueilla, jotka ovat luonnonsuojelulain mukaisia luonnonsuojelu- tai maisema-alueita, suojeltavia luontotyyppejä tai kun alueella asustelee erityisesti suojeltavia lajeja. Rantojen suunnittelutarve koskee myös ilman omaa rantaa olevia rakennuspaikkoja, jotka ovat rantavyöhykkeellä tai -alueella. (Rantarakentaminen 2009.)

Vuoden 2005 lopussa oikeusvaikutteisissa rantayleiskaavoissa oli yhteensä 230 000 lomarakennuspaikkaa ympäristöministeriön selvitysten mukaan. Jarva [2009] arvioi uusia lomarakennuksia olevan rakennettu karkeasti noin 60 % kaavoitetuille ranta-alueille viime vuosina. Rantaviivan koko pituudesta oli kaavoitettu noin neljännes eli 77 000 km vuonna 2005. Vuosina 2000—2005 kaavoitetuista 104 000 lomarakennuspaikasta rakentamattomia oli edelleen 34 000. (Jarva 2009.)

## 6 Vapaa-ajan asumisen ja omistamisen vaihtoehtoja

Vapaa-ajan asumisen muodot ovat lisääntyneet, mihin on useita syitä: lisääntynyt varallisuus, vaihtelun halu, matkustamisen lisääntyminen sekä harrastusten ja aktiviteettien merkityksen kasvu vapaa-aikana. Vaihtoehtojen etsiminen, helppous, yksilöllisyys ja nautinto kuvaavat kuluttajissa tapahtunutta muutosta. Osa kokee mökkeilyn työleiriksi, kaikki eivät siis ole ”mökki-ihmisiä”. Mökin omistajatkin ovat kuluttajia. He käyttävät myös muita loma-asumisen muotoja vapaa-aikanaan. Vaihtoehtoja ovat vuokramökit matkailukeskuksissa tai yksityisten vuokraamat mökit esim. Lomarenkain kautta, erilaiset maatilamatkailupalvelut, karavaanarien leirintäalueet, yritysten ja yhteisöjen työntekijöilleen henkilökuntaetuna tarjoamat tilat sekä viikko-osakkeet. Vapaa-ajan asunnon omistamisen rinnalle on tullut vapaa-ajan asunnon yhteisomistus ja yhteiskäyttö. (Kasanen 2006: 38; Harju-Autti & Ryymin 2007: 27; Hirvonen & Puustinen 2008: 28, Aho & Ilola 2006; Ryymin 2008: 16, 19.)

Vapaa-ajan asumisen muotojen lukuisuus näkyy myös niiden kauppaa säätelevien lakien määrässä. Kiinteistökauppoja ja maanvuokraa säätelee maakaari, irtaimen kauppaa eli asunto-osake kauppaa säätelee asuntokauppalaki ja verotukseen on omat säädöksensä. Loma-osakekauppaa säätelee ns. viikko-osakelaki, joka on osa yleistä kuluttajansuojalakeja. Vuokraukseen liittyvät omat säädökset. (Kasso 2005.)

### 6.1 Yhtiöt

Kaveriporukkojen perustamat yhtiöt ovat lisääntyneet lomakeskuksissa sijaitsevissa mökeissä. Näin oman sijoitettavan pääoman osuus jää pienemmäksi silloin kun hankkii mökin itse. Nämä ”porukayhtiöt” perustuvat monesti aikaosuusomistukseen. Yhtiön säännöissä määritellään usein käyttöajat ja mahdollinen vuokraus, jolla katetaan mm. mökin ylläpidosta aiheutuvia kuluja.

## 6.2 Viikko-osakkeet

Vuonna 2008 viikko-osakkeen omistajia oli noin 50 000. Viikko-osake on viikon pituinen osuus lomakiinteistöstä lomakeskuksessa. Viikko-osake on osakeoikeus, jolla osakas pääsee vaikuttamaan kiinteistöyhtiön äänioikeuttaan käyttämällä. Viikko-osakkeiden omistajakunta on nuorempaa kuin mökinomistajissa. Yritykset ovat enenevässä määrin hankkineet omien loma-asuntojen tilalle viikko-osakkeita henkilökunnan lomanviettopaikoiksi. Viikko-osakkeiden lisäksi on mahdollisuus myös pidennettyihin viikonloppuihin sekä pidempiin kuin viikon mittaisiin osakkeisiin. (Suomen viikko-osakeyhdistys 2009; Tengaman 2009.)

Vuonna 2008 myytiin reilut 6 000 viikko-osaketta. Myynti oli noin 43 miljoonaa euroa, jolloin kasvua edelliseen vuoteen oli 20 % euroissa mitattuna. Viikko-osakkeen ostajista 95 % ostaa osakkeen Suomesta. Holiday Clubin toimitusjohtaja Vesa Tengman arvelee kiinnostuksen kasvun johtuvan ekologisen ajattelun lisääntymisestä ja ulkomaille lentämisen kallistumisesta. Lomakeskusten monet palvelut houkuttelevat myös lomailijoita. Finanssikriisin Tengman arvelee voivan jopa vauhdittaa kotimaan kohteiden kysyntää. Työ- ja elinkeinoministeriön toimialaraportissa arvioitiin lomaosakkeiden yleistyessään vievän markkinaosuutta kaupalliselta majoitusliiketoiminnalta. (Vartia 2008; Lukkari 2008: 12; Tengman 2009.)

## 6.3 Asunto-osake

Vapaa-ajan asumisen uutta trendiä edustavat asunto-osakkeet. Asunto-osakkeissa on tarjolla erilaisia vaihtoehtoja. Esimerkiksi Porin Reposaassa on rakennettu yhtiömuotoisia kelluvia asuntoja, jotka soveltuvat myös loma-asumiseen (Marina Housing 2009). Hallintaoikeus vesialueeseen ja terassin kyljessä oleva purjevenepaikka houkuttelee tiettyä asiakassegmenttiä. Kemijärven seudulla normaaleja kerrostalo-osakkeita on hankittu lomailutarkoituksiin, koska ne ovat sopivan etäisyyden päässä laskettelurinteistä (Anttila-Kangas 2009).

Rakennusliikkeet ovat kehittäneet oman loma-asumisen konseptin aktiiviselle asiakassegmentille. Asunto-osake omistetaan itse, mutta niissä on edelleen vuokrausmahdollisuus läheisen hotellin kautta. Vuokrausta varten tehdään palvelukumppanin kanssa huoneenvuokralain mukainen vuokrasopimus. Tarjolla on kerrostalo-osakkeita hiihtokeskusten ja muun majoitustoiminnan läheisyydessä. Myös pientaloja on tarjolla järvimaisemissa, usein golf-kenttien, kylpylöiden ja elämysmatkailun äärellä. Rakennusliikkeen ja maanomistajien välinen yhteistyö on tärkeää, jotta alueen palveluja ja aktiviteetteja kehitettäisiin rakentamisen myötä (Joki 2009). (YIT 2009.)

Asunto-osakkeet edustavat vaivattomuutta verrattuna omaan mökkiin varsinkin jos huoltoyhtiö on palkattu hoitamaan pihat ja pitämään nurkat kunnossa. Ostaessa asuntohuoneistoon hallintaan oikeuttavat osakkeita varainsiirtovero on 1,6 %, kun kiinteistökaupassa se on 4 %, eikä kiinteistövero kohdistu suoraan itselle (Varainsiirtovero 2009).

#### **6.4 Globalisaatio vapaa-ajan asumisessa**

Kansainvälistyminen, Euroopan yhdentymisen, vaurastuminen jne. ovat avanneet ovia suomalaisille lomaosakkeiden ja -kiinteistöjen ostoon ulkomailta. Lomailijat eivät tyydy enää pelkästään hotelleissa vietettyyn ranta- tai kaupunkilomailuun. Internetissä on verkkopalveluita, joissa on kootusti nähtävillä myös ulkomailla myytävänä olevia kiinteistöjä ja loma-asuntoja. Tarjontaa löytyy mm. Espanjasta, Bulgariasta, Virossa, Kroatiasta, Albaniasta, Brasiliasta, Costa Ricasta, Egyptistä, lähestulkoon maailman joka kolkasta (Etuovi.com 2009). Espanjan aurinkorannoille muuttaneita eläkeläisiä, ”ilmastopakolaisia” tutkinut professori Antti Karisto [2008] neuvoo pitämään silmällä tulevaisuudessa suurten ikäluokkien valintoja. Eläkkeelle jäädessään heidän valinnoillaan on vaikutusta yhteiskuntaamme.

Viikko-osakkeidenkin omistajilla on mahdollisuus vaihtaa lomapaikka ulkomaan-kohteisiin lomanvaihto-organisaation kautta. Vuonna 2008 tehtiin 23 000 lomanvaihtoa, mutta luku pitää sisällään sekä koti- että ulkomaille suuntautuneet lomanvaihdot. (Tengman 2009.)

Suomi on ollut ulkomaalaisille eksoottinen matkailukohde jo vuosikymmeniä. Ulkomaalaiset ovat saaneet omistaa kiinteistöjä Suomesta valvotusti vuodesta 1992. EU:n myötä vuonna 2000 poistettiin maanhankintaa koskeva valvonta sekä EU:n kansalaisilta että EU:n ulkopuolisten valtioiden kansalaisilta. Ulkomaalaiset ovat saaneet ostaa "palan Suomea" vapaasti melkein kymmenen vuotta, mutta pelättyä rynnistystä eteläisemmästä Euroopasta ei ole tapahtunut. Suomen sijainti on kaukainen. Itänaapurista matka on lyhyempi. Sieltä riittikin ostajapotentiaalia viimeisimmän nousukauden lopulla. Mediassa herättivät kohua venäläisten tekemät lomakiinteistöostot vuonna 2008, joita oli noin 780 kappaletta. Mökkikaupat sijoittuivat pääasiassa Etelä-Savoon ja Karjaan. Eduskuntaa myöten käytiin keskustelua liittyen mm. turvallisuuspolitiikkaan. Venäläisten lomakiinteistöjen osto Suomesta laantui alku-vuodesta 2009 taloudellisen taantuman vuoksi. (Malin & Eronen 2009; Väänänen 2009; Palen 2009.)

Vuokramökkeily houkuttelee edelleen myös ulkomaalaisia. Lomarengas asiakkaista 30 prosenttia tulee ulkomailta, ja 50 prosenttia asiakkaista on venäläisiä. Seuraavaksi eniten mökkejä vuokraavat saksalaiset (30 %) ja sveitsiläiset (10 %). Loput 10 prosenttia tulevat mm. Hollannista, Espanjasta ja Englannista. (Lomarengas 2007.)

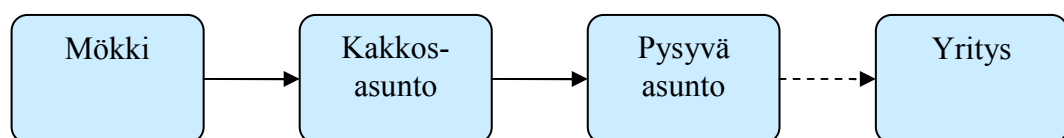


## 7 Vapaa-ajan asumisen tuomat haasteet

### 7.1 Kakkosasuminen

Ahon ja Ilolan [2006] tekemän tutkimuksen mukaan suomalainen mökkikulttuuri elää muutosvaiheessa, koska kakkosasuminen maaseudulla on yleistymässä. ”Mökki-barometri 2009” puoltaa myös kakkosasumisen vahvistumista, sillä 11 000 henkilöä asuu vakituisesti mökillä (Nieminen 2009). Kaupunkiasunnossa on eletty arkielämää, mutta mökkielämän laajentuminen on luonut perustan termille kakkosasuminen. Nykyisin hyvin varustettu mökki palvelee myös työntekoa ja muitakin arkipäivän tarpeita. Toinen koti maalla -tutkimuksessa pitkiä aikoja maalla viipyvät kakkosasukkaat nähdään uutena merkittävänä alueellista kehitystä tasapainottavana tekijänä. Eniten elinvoimaa kakkosasumisesta saavat kunnat, jotka sijaitsevat viikonloppukäyntien etäisyydellä suurista kaupungeista (kuva 2) ja joissa vapaa-ajan asunnot ovat helposti muutettavissa talvikäyttöön soveltuviksi. (Aho & Ilola 2006.)

Kakkosasuminen jakaa mielipiteitä. Näkökulmasta riippuen se on energiavarojen tuhlausta ja ilmastonmuutoksen pahentamista tai kunnan tarvitsemia euroja. Muuttotappiokunnissa suhtaudutaan pääsääntöisesti myönteisesti kakkosasumiseen, koska sillä on kuntaa ja sen kaupallisia palveluita elvyttävä vaikutus. Matkailuun liittyvä elinkeinotoiminta tukeutuu myös kakkosasujiin. Kunta voi kaavoituksella ja tontinluovutuksella lisätä kakkosasumista ja sen myötä tavoitella mökkiläisiä pysyvämmäksi asukkaiksi ja siitä edelleen yrittäjiksi luomaan työpaikkoja alueelleen (kuva 6).



Kuva 6. Mökkiläisistä pysyviä asujia ja työntekijöitä paikkakunnalle (Viialainen 2008).

Kuntien kannat kakkosasuntojen muuttamisesta pysyviksi vaihtelevat. Väestömäärältään vähenevissä kunnissa on ollut kapasiteettia kunnallisissa palveluissa ottaa

vastaan myös mahdollisia pysyväksi asukkaiksi vaihtavia kakkosasujia. On kuntia, jotka eivät myönnä lupia, jos kakkosasunto sijaitsee koulukuljetusten varassa olevilla alueilla. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007 on ratkaistu ennakkotapaus, jonka mukaan kunnilla on velvollisuus järjestää koulukyyti loma-asuntoalueelle muuttaneen perheen lapsille. Valtion tasolla saaristoasianneuvottelukunta on nostanut saaristo- ja vesistömatkailun ja vapaa-ajan asumisen kehittämisen keskeisiksi painopisteiksi hyväksymässään työsuunnitelmassa. (Junnilainen 2007: 42; Viialainen 2008; Työ- ja elinkeinoministeriö 2008.)

## 7.2 Jätevesien käsittely

Vain kolme prosenttia mökeistä on kunnallisen viemäriverkon piirissä. Loma-asunnoissa asustelee noin miljoona kansalaista viemäriverkostojen ulkopuolella (Nieminen 2009: 4). Valtaosa kiinteistökohtaisista jäteveden käsittelylaitteista ovat vanhentuneita, ja ne eivät toimi tai ole tarpeeksi tehokkaita ympäristönsuojelun kannalta (Haja-asutuksen vesien suojelu 2009). Valtioneuvoston asetus jätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla astui voimaan vuonna 2004. Usea haja-asutusalueen mökkiasuja on lykännyt uusimispäätöstä, koska siirtymäaikaa on vuoteen 2014 asti. Annetut ohjeistukset ovat olleet vaillinaisia ja ratkaisut kalliita. Tutkimuksen mukaan, jossa huomioitiin pitkän aikavälin (30 vuotta) kustannukset asetuksen vaatimukseen pääsemiseksi, ekologisempien ratkaisuiden kokonaiskustannukset nousivat 9 000—13 000 euroon. Pienpuhdistamoiden osalta kulut nousivat reiluun 30 000 euroon. (Niemi & Myllyvirta 2008: 4.)

Vuosi 2014 askarruttaa useita tahoja. Tulevaisuuden kysymyksiä on se, mitä tapahtuu vanhoille ja vaatimattomille mökeille sitten kun ne vapautuvat nykyiseltä jo varsin varttuneelta mökkeilijäsukupolvelta. Nuoret ja keski-ikäiset toivovat mökiltään yleensä joustavaa, ympärivuotista käyttömahdollisuutta. Tulevatko vanhat lomapaikat kenties myyntiin, kun järjestelmän uusiminen katsotaan liian vaativaksi tai kalliiksi urakaksi, vai poistetaanko vanhat mökit jopa käytöstä vai muutetaanko lakia joustavammaksi? (Aho & Ilola 2006; Berghäll ym. 2008: 10.)

### 7.3 Ekologisuus ja kulutuksen kasvu

Mökkeily ja mökillä vietetty aika muuttuu elinkaaren mukaan. Vapaa-ajan asunnon hankinta ajoittuu keskimäärin noin 40 ikävuoden tienoille. Tämän jälkeen käyttö lisääntyy sitä mukaa, kun esim. murrosikäiset lapset eivät enää sido kaupunkiin. Käyttövuorokausia eniten on eläkeiässä, 60—75-vuotiailla niitä kertyi 90,2. Yli 75-vuotiailla käyttö vastaavasti vähenee korkean iän tuomien hankaluuksien myötä. Vapaa-ajan asunnolla vietetään keskimäärin lähes 2,5 kuukautta vuodessa. (Pitkänen 2005.)

Elintason noususta aiheutuu kulutuksen kasvamista ja monipuolistumista. Kesämökin käytön muuttuminen aiheuttaa energian käytön nopeaa kasvua. Lisääntynyt viikonloppumatkailu mökille aiheuttaa suuremmat hiilidioksidipäästöt kuin mökkien sähkölämmitys. (Melasniemi-Uutela 2004: 145—160.)

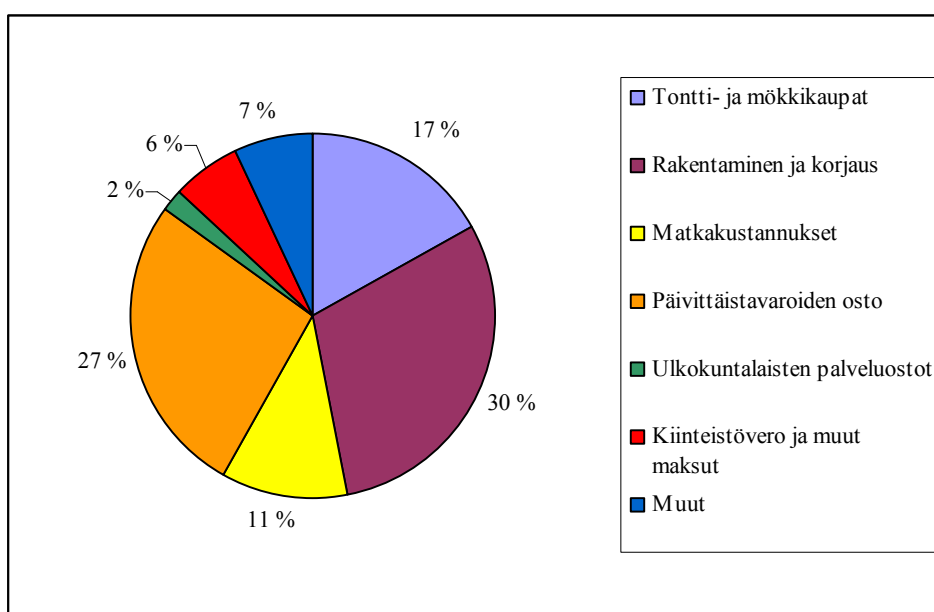
Ympäristöministeriössä on ollut käynnissä laaja yhteishanke useiden tahojen kesken vapaa-ajan ekotehokkuuden (VAPET) edistämiseksi. Hankkeeseen on ryhdytty, koska kehitystrendinä on ollut ekologisesti kestävä vanhojen ja vaatimattomien mökkien peruskorjaustoiminta, jolla on pyritty nostamaan mökkien mukavuustasoa ja käyttöaikaa. Projektin tarkoituksena oli tuottaa suosituksia ja ohjeita ekotehokkuuden toteuttamiseksi. Tutkimuksen kohteena olivat ekotehokkaampi mökkien lämmitys, vesihuolto, jätehuolto, mökkiet, valaistus, kodinhoito ja käymäläratkaisut. Innovatiivisia käytäntöjä olivat etätyö, kimpakyydit sekä vapaa-ajan asunnon vuokraus ja yhteisomistus. Myös yhteistoiminta paikallisten asukkaiden ja muiden vapaa-ajan asujien kanssa esim. yhteisten laitteiden käytössä tai paikallisten huolto- ym. palvelujen tuottamisessa ja käytössä nähtiin ekotehokkaina käytäntöinä. (Vapaa-ajan asumisen ekotehokkuus (VAPET) 2008.)

Mökkikannan ja varustelun kehityksen pohjalta on tehty vuoteen 2025 asti ennusteita, joita käytetään mökeillä toteutettavien ekotehokkuutta parantavien innovaatioiden vaikutusten arviointiin pitkällä aikavälillä. Ennusteiden mukaan sähkölämmitys, televisio ja jääkaappi yleistyvät mökeillä. Muiden kuin kesäkäyttöisten mökkien määrä kasvaa selvästi, mikä lisää niiden ympäristövaikutuksia johtuen kasvavasta

energiankulutuksesta. Ennustamisen epävarmuuteen vaikuttavia tekijöitä on useita. Kuntien rantakaavoituksen valmistuminen voi nostaa tonttitarjontaa ja lisätä rakentamista. Energian kallistuminen voi vaikuttaa lomailuun kohdistettuihin varoihin. Ilmastonmuutos voi kääntää matkailijat pohjoiseen ja lisätä loma-asumistarjontaa. Liikenneyhteyksien parantuminen lisää rakentamista. Venäläisten viisuminkäytön helpottuminen voisi tuoda matkailijabuumin. (Berghäll ym. 2008.)

## 8 Vapaa-ajan asumisen markkinat

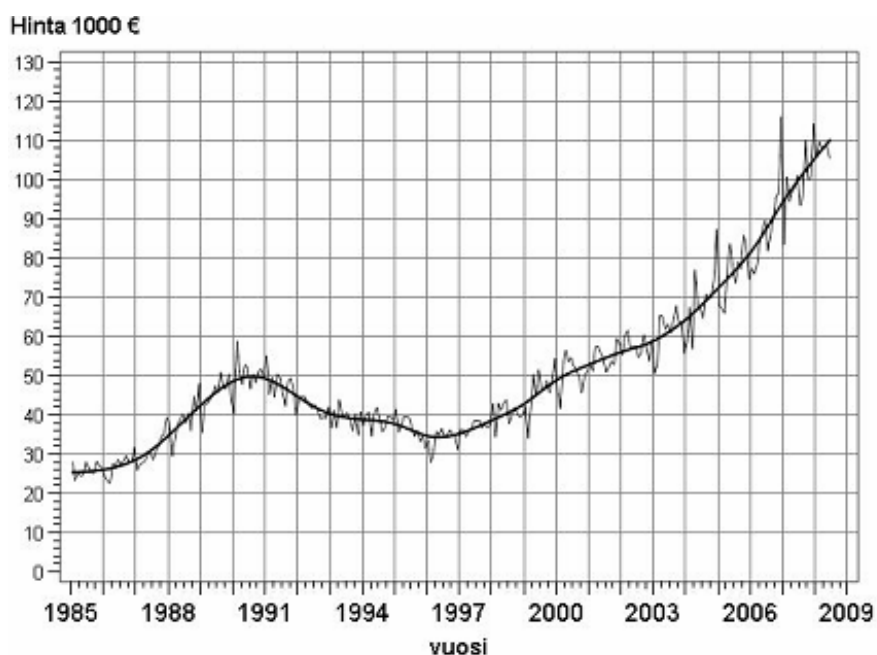
Vapaa ajan asumisessa on lähes 4 miljardin euron markkinat, jotka jakautuvat kuvan 7 mukaisesti. Markkinoista hyötyvät eniten rakennus- ja korjaussektori sekä päivittäistavarakauppiat. Kiinteistöjen myynnin osuus markkinoiden käkusta on kolmanneksi suurin. Kiinteistöveron sekä muiden maksujen osuus on kuusi prosenttia. (Karvinen & Salmi 2009.)



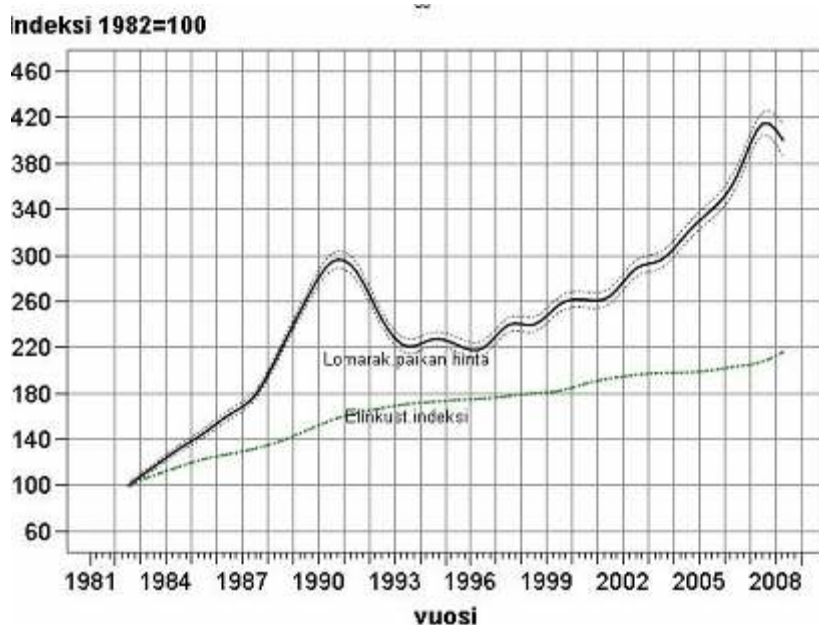
Kuva 7. Vapaa-ajan asumisen markkinaosuudet (Karvinen & Salmi 2009).

### 8.1 Lomakiinteistökauppa

Suomessa käytiin vuonna 2008 lomakiinteistökauppaa 0,8 Mrd €:lla. Vapaa-ajan asuntojen ja tonttien hinnat ovat nousseet 12 vuotta kuvien 8 ja 9 mukaisesti vuoteen 2008 asti. Laman vaikutukset tiputtivat kokonaiskiinteistökaupan rahamäärän vuoden 2005 tasolle, joskin lomakiinteistökaupassa tapahtunut notkahdus oli lievempi. (Maanmittauslaitos 2008.)



Kuva 8. Rantamökkien hintakehitys 1985—2008 (Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1.1—30.6.2008: 62).



Kuva 9. Rantatonttien hintakehitys 1981—2008 (Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1.1—30.6.2008: 62).

Maanmittauslaitos ylläpitää rekisteriä kiinteistökaupoista ja julkaisee kaksi kertaa vuodessa kiinteistöjen kauppahintatilastoja. Lomakiinteistöjen osalta hintatiedot on ryhmitelty sijainnin, rakentamistilanteen, rantaan sijoittumisen, kaavojen ja pinta-alojen mukaan. Kiinteistöjen kauppahintarekisterin tiedot perustuvat kaupanvahvistajien ilmoituksiin. Virallisiin kiinteistöjen hintatilastoihin on hyväksytty vain edustavat

kaupat, joita ovat kiinteistöjen ja määräalojen kaupat ja jotka eivät ole sukulaisten välisiä. (Maanmittauslaitos 2008.)

Maan hintaan yleisesti vaikuttavia tekijöitä ovat sijainti ja rakennusoikeus. Rakennusten osalta hintaan vaikuttaa rakennuksen ominaisuudet kuten ikä, koko, varusteet, talviasuttavuus ym. Muita hintatekijöitä ovat rantaan rajoittuvuus, järvinäkymän pituus, tontin muoto ja topografia. Kiinteistöarvioinnissa käytetään ensisijaisesti kauppaa-arvomenetelmää, jossa määritettävä arvo perustuu kohteen todennäköiseen hintaan vapailla markkinoilla. Sen heikkous on, että nykyhintaa johdetaan menneistä tapahtumista. Poikkeuksellisen voimakkaat talouden suhdannevaihtelut aiheuttavat poukkoilevaa hintakehitystä, jolloin nykyhetken arvoa on vaikea johtaa saati ennustaa tulevaa kehitystä. Varmaa tietoa on saatavissa ainoastaan tapahtuneiden kauppojen pohjalta. (Kuusiniemi & Peltomaa 2000: 146—148.)

Matemaattiset hintamallit antavat yleistä suuntaa tapahtuneista kaupoista. Ostopäätökseen vaikuttavia tekijöitä arviohinnan lisäksi on useita. Ostajien välillä on eroja tontin hankinnan, loma-asumisen varustetason ja harrastusten suhteen. Tunturikeskustonttien ostajat voidaan segmentoida luontoihmisiin, hauskanpitäjiin ja lomalaisiin tai perheisiin. Segmentointi on asiakkaiden jakamista tasalaatuisiin luokkiin, joille kullekin suunnataan oma tuote- tai palvelukokonaisuutensa. Tällä pyritään tuotteen tehokkaaseen myyntiin ja markkinointiin sekä saavuttamaan erikoistumisella kilpailuetua kilpailijoihin verrattuna. (Blomster 2000:115; Koski & Virtanen 2005: 51.)

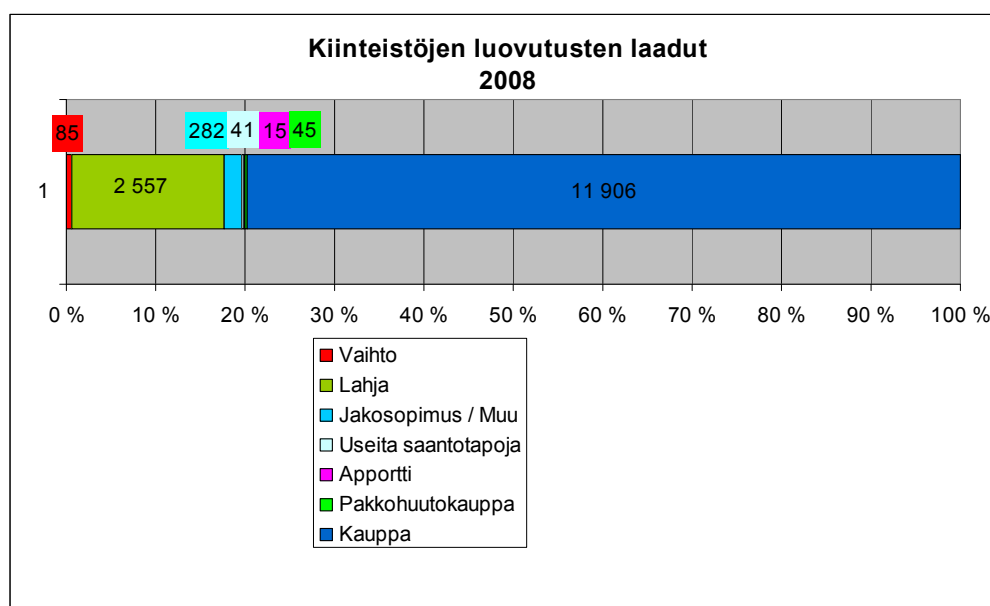
## **8.2 Oma lomakiinteistökauppojen tutkimukseni 2008**

Tämä osio liittyy Laatumaalle 13.3.2009 tekemääni lomakiinteistökauppoja koskevaan analyysiin. Tavoitteena oli selvittää vuoden 2008 lomakiinteistökauppojen hintoja ja kauppamääriä koko maan tasolla jo alkuvuodesta 2009. Menetelmänä käytin kauppaa-arvomenetelmää. Erikseen vertasin suurimpien hiihtokeskusten ympärillä tapahtuneita kauppoja. Tiedot lomakiinteistöjen luovutuksista ovat Maanmittauslaitoksen vuoden 2008 kauppahintarekisteristä. Koko vuoden aineistosta puuttui vielä arviolta pari

prosenttia (Väänänen 2009). Lomakiinteistöjen luovutuksia saadussa aineistossa oli noin 15 000 kpl. Vertailun suoritin vuoden 2007 kauppahintatilastoihin.

### 8.3 Kiinteistöjen luovutuslajien määrät

Kiinteistön luovutuslajeja ovat kauppa, lahja, jakosopimus, vaihto, apportti ym. Selvästi yleisin luovutuslaji oli kauppa, joita tehtiin 11 900 kpl, ja seuraavaksi yleisin oli lahjoitus, joita oli noin 17 % (kuva 10). Vähäisiä määriä tehtiin jakosopimuksia, vaihtoja, pakkohuutokauppoja ja apportteja (kuva 10). Sukulaisten välisiä luovutuksia oli kaikkiaan 4 388 kpl, jotka eivät näy kauppahintatilastoissa. Tämä määrä oli 30 % kaikista luovutuksista.



Kuva 10. Lomakiinteistöjen luovutusten laatujen osuudet (Maanmittauslaitos 2008).

### 8.4 Aineiston rajaukset ja käsittely

Aineiston rajasin yli 800 m<sup>2</sup>:n ja alle kahden hehtaarin kokoiisiin lomakiinteistökauppoihin. Pyrin mahdollisimman hyvään vertailukelpoisuuteen analysoimani aineiston ja vuoden 2007 kauppahintatilaston välillä noudattaen Väänänen [2009] ilmoittamaa Maanmittauslaitoksen hintatilastoinnin luokitusta. Vain edustavat kaupat otin mukaan. Poistin aineistosta sukulaisten väliset kaupat ja hinnaltaan 0 tai 1 euron

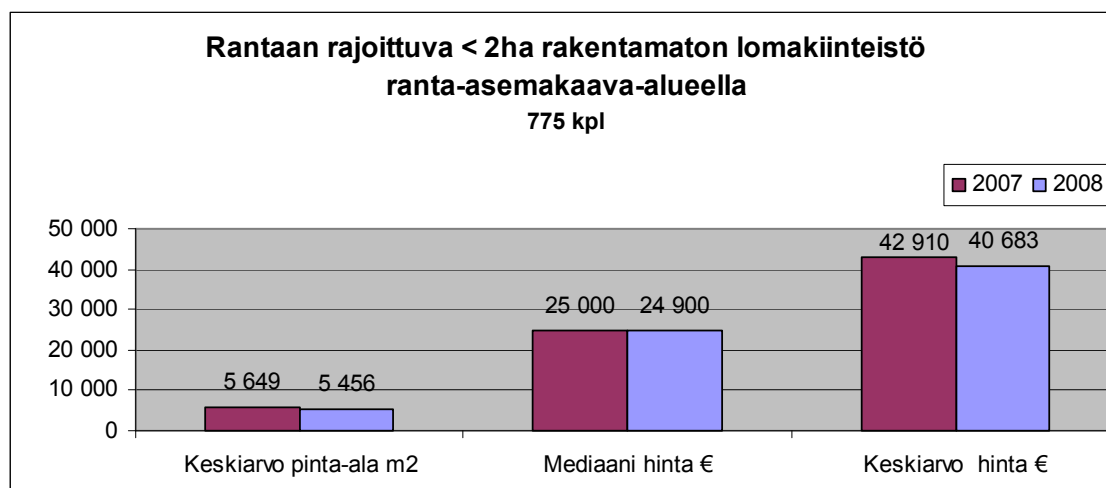


kaupat, koska ne eivät edusta todellisia kauppoja. Näillä ehdoilla tutkimuksessani edustavia alle kahden hehtaarin kauppoja oli yhteensä 8 303 kpl.

Kaavatietojen osalta poimin suoraan aineistosta vain ranta-asemakaava-alueella olevat kiinteistöt. Haja-asutusalueeseen kuuluvat kaavoittamattomat-, yleiskaava- ja seutu-kaava-alueet. Asemakaavoihin laskin mukaan myös rakennuskaava alueella olevat kiinteistöt. Kansalaisen karttapaikan koordinaattihakua käytin apuna 29 kohteen rantaan rajoittuvuuden selvittämiseksi. Tilastojen käsittely suoritin pääosin excelillä. SPSS-ohjelmalla laskin mediaanit eli keskihinnat ja suoritin tarkistuksia.

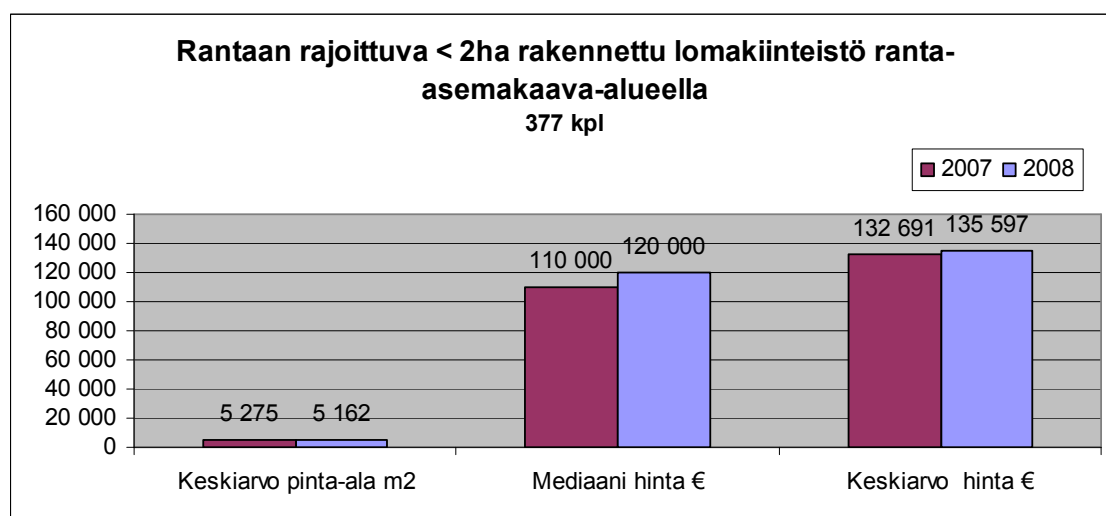
## 8.5 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava alueella rantaan rajoittuvia lomakiinteistökauppoja oli 1 152 kappaletta. Rantaan rajoittuvia rakentamattomia lomakiinteistöjä myytiin 775 kappaletta. Kauppojen keskihinta oli 24 900 €, keksiarvohinta 40 683 € ja pinta-alan keskiarvo 5 456 m<sup>2</sup> (kaavio 2). Keskihinnan ollessa keskiarvoa huomattavasti pienempi voidaan päätellä, että hinnaltaan edullisempia kauppoja oli lukumääräisesti enemmän kuin kalliimpia kauppoja. Kauppahintojen hajonta oli 46 579 €, mikä kertoo hintojen vaihtelun suuruudesta. Saarella sijaitsevat kiinteistöt maksoivat noin puolet vähemmän kuin mantereella sijaitsevat kiinteistöt. Vuoteen 2007 verrattuna oli tapahtunut laskua hinnoissa ja pinta-aloissa vähän (kaavio 2).



*Kaavio 2. Ranta-asemakaava alueen rantakaupat ilman mökkiä 2007–2008.*

Rantaan rajoittuvia rakennettuja lomakiinteistöjä myytiin 377 kappaletta. Kauppojen keskihinta oli 120 000 €, keksiarvohinta 135 597 € ja pinta-alan keskiarvo 5 162 m<sup>2</sup> (kaavio 3). Kauppahintojen hajonta oli 88 968 €. Hintojen suuri hajonta kertoo mökkien ja tonttien ominaisuuksien eronneen paljon. Vuodesta 2007 vuoteen 2008 oli nousua tapahtunut keskihintoissa 10 000 € ja keskiarvohintoissa 2 906 €.

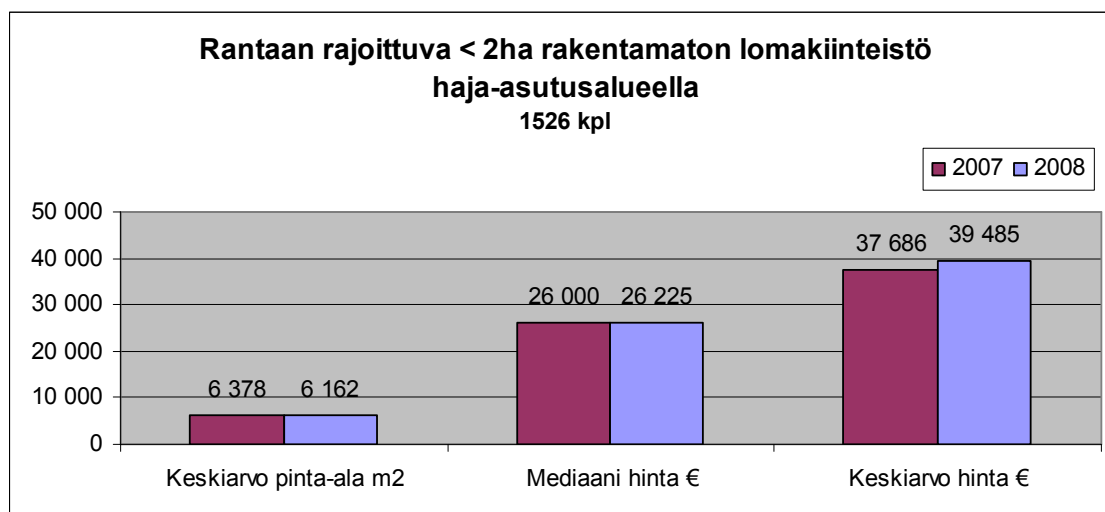


*Kaavio 3. Ranta-asemakaava alueen rantamökkikaupat 2007—2008.*

Etäisyys pääkaupunkiseudusta on ilmeinen hintatekijä, sillä kalleimmat ranta-asemakaavoitetut rakentamattomat lomakiinteistöt ovat Uudellamaalla, jossa niiden keskihinta oli 194 000 € ja edullisimmat olivat Kymenlaaksossa ja Lapissa keskihinnan ollessa 10 000—10 800 €.

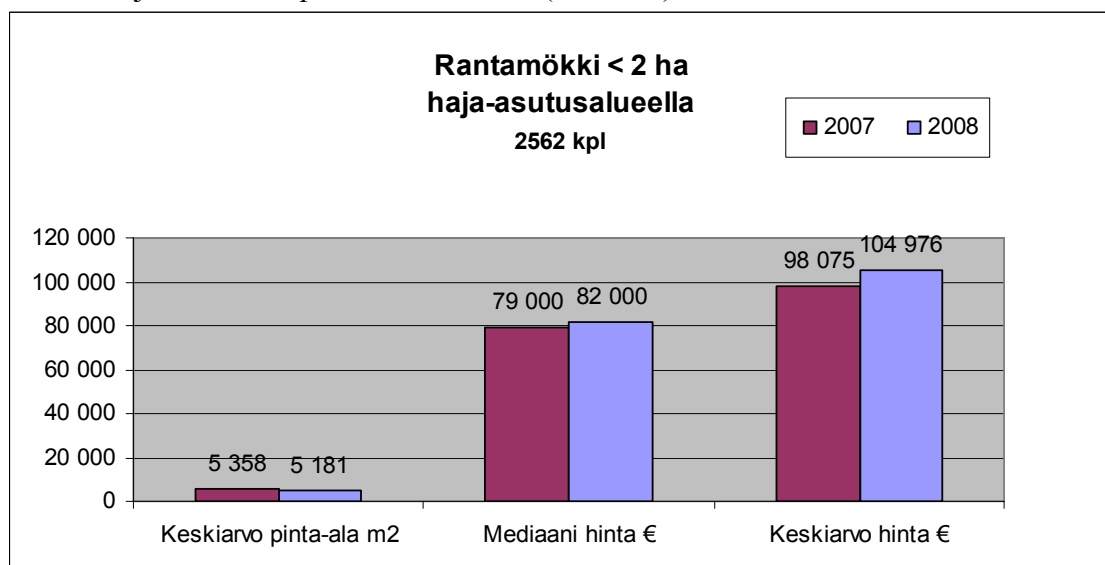
## 8.6 Haja-asutusalue

Haja-asutusalueilla kauppoja oli yhteensä 4 088 kappaletta, joista rakentamattomia kiinteistöjä oli 1 526 kpl ja rakennettuja 2 562 kpl. Haja-asutusalueilla kiinteistöä kohden on yleensä yksi rakennuspaikka. Kauppojen keskihinta rakentamattomilla rantakiinteistöillä oli 26 225 €, keskiarvohinta 39 485 € ja pinta-alan keskiarvo 6 162 m<sup>2</sup> (kaavio 4). Kauppahintojen hajonta oli 44 693 €.



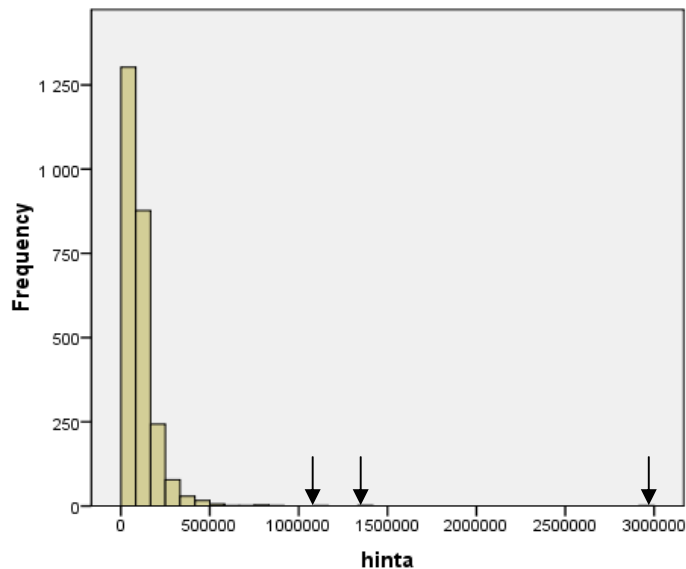
Kaavio 4. Haja-asutusalueella rannalla olevat ilman mökkiä olevat kiinteistöt.

Kauppojen keskihinta rakennetuilla rantakiinteistöillä oli 82 000 €, keskiarvohinta 104 976 € ja keskiarvo pinta-ala 5 181 m<sup>2</sup> (kaavio 5).



Kaavio 5. Haja-asutusalueella rannalla olevat mökit.

Haja-asutusalueella rannalla olevien rakennettujen kiinteistöjen hintojen hajonta oli jopa 107 916 €, mikä kertoo todella isoista ominaisuuseroista. Alla olevassa histogrammissa on selvennetty nuolin hajonnan suuruutta (kuva 11). Histogrammi osoittaa kolme miljoonaluokan kauppaa, vaikka eniten kauppvoja on tehty alle 100 000 €:n.



Kuva 11. Mökkien hintahistogrammi haja-asutusalueelta.

## 8.7 Kuivan maan kaupat

### 8.7.1 Kuivan maan kauppajien määrä

Kuivan maan kauppvoja oli noin 3 000 kpl, ja niiden osuus oli 36 % kaikista alle kahden hehtaarin kaupoista. Tämä osuus on huomattavan suuri. Niemisen [2009] tutkimuksen mukaan 15 % kaikista mökeistä sijaisi kuivalla maalla.

Kuivan maan, eli rannattomien kohteiden, mediaanihinnat olivat karkeasti puolet rannalla olevien hinnoista. Rakennetun kiinteistön mediaani hinta kuivalla maalla oli 40 000 € ja rakentamattoman 13 500 €. Rannassa olevan rakennetun kiinteistön mediaanihinta oli 85 000 € ja rakentamattoman 25 600 €.

### 8.7.2 Asemakaava-alueella olevat hiihtokeskukset

Kuivan maan asemakaavatontteja myytiin 483 kappaletta 22 euron keskiarvoneliöhinnalla. Keskimäärin 1 900 m<sup>2</sup>:n rakennettu kuivan maan tontti maksoi 40 000 euroa.

Asemakaavoitetun kuivan maan tonttikauppoja tehtiin Lapissa 279 kappaletta. Tämä oli kokonaismäärästä 58 %. Pohjois-Pohjanmaalla tehtiin 19 % kaupoista ja niitä oli 90 kpl. Pohjois-Suomen vetovoima perustuu hiihtokeskuksiin. Suurimpien hiihtokeskusten läheisyydessä toimivat mm. lomakiinteistökauppaa harjoittavat julkisen- ja yrityssektorin toimijat. Saariselällä ja Pudasjärvellä olivat kauppojen määrät nousseet.

Taulukkoon 1 on koottu suurimpien hiihtokeskusten toteutuneet kauppamäärät ja keskiarvoneliöhinnat sekä niiden muutokset edellisvuoteen 2007 verrattuna. Hinnat olivat olleet pääsääntöisesti nousussa Pohjois-Suomessa. Ruka oli suosittu ostokohde, jossa kysyntä ylitti selvästi tarjonnan. Hinnat nousivat 40 %, kun myyntimäärä laski 37 %. Sama ilmiö oli havaittavissa myös Kolarissa, Kittilässä ja Kemijärvellä. (Taulukko 1.)

Eteläisemmässä Suomessa tilanne oli päinvastainen. Hinnat laskivat Tahkolla ja Himoksella. Kuten taulukosta 1 nähdään, on hintataso ollut näissä korkeampi johtuen mm. pääkaupunkiseudun läheisyydestä. Hintakehityksen arviointi on vaikeaa Himoksen ja Tahkon osalta asemakaava-alueiden vähäisten kauppojen vuoksi. Johtopäätösten ja yleistysten tekeminen alle 30 kaupasta ei ole suositeltavaa (Maanmittauslaitos 2008). Muutoksen suuntaa voidaan luotettavammin tarkastella vain Kittilän, Kolarin, Kuusamon ja Sodankylän osalta.

*Taulukko 1 . Hiihtokeskusten tonttien neliöhinnat asemakaava-alueella.*

<b>Hiihto- keskus</b>	<b>Kunnan nimi</b>	<b>Lkm 2008</b>	<b>Määrien Muutos</b>	<b>Keskiarvo 2008 €/m2</b>	<b>€/m2 Muutos</b>
Saariselkä	Inari	24	<b>26 %</b>	37,35	<b>10 %</b>
Pyhä	Kemijärvi	24	<b>-17 %</b>	4,39	<b>19 %</b>
Levi	Kittilä	83	<b>-30 %</b>	34,40	<b>23 %</b>
Ylläs	Kolari	54	<b>-52 %</b>	26,73	<b>20 %</b>
Luosto	Sodankylä	32	<b>-14 %</b>	7,45	<b>-13 %</b>
Ruka	Kuusamo	59	<b>-37 %</b>	34,18	<b>40 %</b>
Syöte	Pudasjärvi	17	<b>89 %</b>	10,97	<b>-7 %</b>
Tahko	Nilsinä	10	<b>-50 %</b>	39,19	<b>-11 %</b>
Himos	Jämsä	10	<b>-23 %</b>	55,89	<b>-20 %</b>

## 9 Yhteenveto ja johtopäätökset

Vapaa-ajan asuminen on syntynyt kaupungistumisen vastailmiönä. Vapaa-ajan asumisen historiassa eri vuosikymmenien yhteiskunnallinen kehitys on jättänyt jälkensä vapaa-ajan asuntoihin ja omistamiseen. Vapaa-ajan asuminen on moniulotteinen ilmiö, jolle ei ole annettavissa yhtenäistä määritelmää.

Mökkeily on yleistynyt 1960-luvulta lähtien. Mökkirakentamisen huippuvuodet olivat 1980-luvulla. Tänä päivänä mökkirakentaminen on hiipunut lukumääräisesti. Mökkien pinta-ala on puolestaan kasvanut hitaasti, ja niiden varustelua on parannettu. Talvi-asuttavuus on yleistynyt. Mökinomistajan keski-ikä oli 61 vuotta vuonna 2007. Mökkien siirtyessä suurilta ikäluokilta perintöinä saattaa uusien mökkien rakentaminen vähentyä. Toisaalta korjausrakentaminen silloin todennäköisesti lisääntyy.

Varsinais-Suomen ja Päijänteen sekä Saimaan rannoille on rakennettu tiheästi mökkejä hyvien liikenneyhteyksien päähän. Rannoille rakentamista ohjaava lainsäädäntö on kehittynyt rakentamisen vanavedessä. Vuoden 1958 rakennuslakiin lisättiin 1969 rantakaava koskevat säädökset. Kiivaimmista mökkirakentamisen ajoista on muistona nykymitotukset ylittäviä rumiakin rantamaisemia. Kaavoitusta ohjaava Maankäyttö- ja rakennuslaki huomioi nykypäivänä maanomistajan lisäksi ympäristönäkökohdat. Lainsäädännön lisäksi käytäntöön yleistyneet ovat rantaviivan mitoitustyökalut sekä rantaluonnon ja -vyöhykkeen tapauskohtainen määrittely. Rantojen kaavoitus on haasteiden edessä, sillä mökkien käyttöaste on noussut. Loma-asuntoja käytetään työntekoon, mökillä aikaa viettävien eläkeläisten määrä kasvaa ja mökkejä muutetaan pysyvään asumiseen. Vanhatkin kaavat tarvitsevat päivitystä. Mökkiläisten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien huomioiminen kaavoja suunniteltaessa on myös haaste.

Kakkosasumisen lisääntymisellä vapaa-ajan asunnoilla on sekä myönteisiä tai kielteisiä vaikutuksia. Kuntien suhtautuminen kakkosasumiseen on kaksijakoista, riippuen kunnan resursseista tarjota palveluja. Toisaalta lomailijat ja vapaa-ajan asujat elvyttävät alueen elinkeinotoimintaa. Muuttotappiokuntien ja saariston yrittäjille tämä on tärkeä lisä. Ekologisesta näkökulmasta vapaa-ajan asuntoihin suuntautuva matkailu ja

talvilämmitys nostavat hiilidioksidipäästöjä. Lisäksi mökkien jätevesien käsittely tiukkenevista säädöksistä huolimatta on haaste vesiensuojelulle. Haja-asutusalueiden vanhojen mökkien omistajat ovat investointien edessä. Lainsäädännön ohjeistus ja paikkakuntaakohtaiset tulkinnat eivät ole vielä vakiintuneet riittävästä jätevesijärjestelmästä.

Vapaa-ajan asumismuotojen tarjonta on monipuolistunut. Erilaisten vuokramökkien lisäksi uusia trendejä ovat viikko-osakkeet ja vapaa-ajan asunto-osakkeet, joissa on edelleenvuokrausmahdollisuus läheisen hotellin kautta. Omistamisen rinnalle ovat tulleet kaveriporukkojen perustamat yhtiöt lomakeskusten mökeissä. Vaihtelunhaluinen ja varakas mökinomistajakin käyttää useampia vapaa-ajan asumisen muotoja. Vapaa-ajan asunnon hankkiminen ulkomailta on EU:n myötä helpottunut.

Vapaa-ajan asumisen markkinoita koskevassa vuoden 2008 lomakiinteistökauppatautkimuksestani ilmeni, että alle 2 ha:n lomakiinteistöissä rakentamattomien rantatonttien mediaanihinnat ovat pysyneet samana ranta-asemakaava ja haja-asutusalueilla, vaikka myyntimäärät ovat pudonneet 16–20 % vuodesta 2007. Rakennettujen lomakiinteistöjen hinnat olivat edelleen nousseet ranta-asemakaava- ja haja-asutusalueilla. Rakennetun lomakiinteistön hintaan vaikuttaa kuitenkin oleellisesti mökin kunto ja koko. Kaupan olleet mökit saattoivat siis olla parempikuntoisia, varustellumpia ja suurempia kuin vuonna 2007.

Kuivan maan kauppojen osuus oli yllättävä, yli kolmannes, sillä käsitys suomalaisten rantamökkikulttuurista on vahva. Mökkibarometrin 2009 mukaan kuivan maan mökkejä oli 15 %, ja ne olivat perittyjä mummonmökkejä ja hiihtokeskuksissa olevia mökkejä (Nieminen 2009: 25). Selitys vuoden 2008 kuivanmaankauppojen suureen määrään verrattuna Niemisen tutkimukseen voisi olla, että yhteisrantaisten tonttien kaavoitus vesien läheisyyteen on yleistynyt nykypäivänä.

Kaavoista huolimatta kaikki tontit eivät tule myyntiin. Maanomistajat saattavat säästää tontteja jälkipolville tai odottavat tonttien arvonnousua. Taloustilanteen kehityksen suunnan arviointi nyt on kristallipalloon katsomista – toinen näkee valoa, toinen ennustaa syöksykierrettä.



## Lähteet

Ahlqvist, Kirsti. 2009. Artikkeleli Kuluttajatutkimuskeskuksen vuosikirjassa 2009. Vapaa-ajan asuminen – irtautumista, autonomiaa ja luonnonläheisyyttä. (WWW-dokumentti). <[www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5406/07\\_ahlqvist\\_vapaa-ajan\\_asuminen.pdf](http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5406/07_ahlqvist_vapaa-ajan_asuminen.pdf)>. Luettu 8.4.2010.

Aho, Seppo & Ilola, Heli. 2006. Toinen koti maalla? Kakkosasuminen ja maaseudun elinvoimaisuus. Lapin yliopiston kauppatieteiden ja matkailun tiedekunnan julkaisu B. Tutkimusraportteja ja selvityksiä 6. Rovaniemi: Lapin Yliopistopaino.

Alanko, Ismo. 1990. Kun Suomi putos puusta. (WWW-dokumentti). <[www.lyricsbox.com/ismo-alanko-lyrics-kun-suomi-putos-puusta-kqgpj3k.html](http://www.lyricsbox.com/ismo-alanko-lyrics-kun-suomi-putos-puusta-kqgpj3k.html)>. Luettu 12.3.2010.

Anttila-Kangas, Jaana. 2009. Toimitusjohtaja, Suomen kiinteistönvälittäjäliitto. Tiedotustilaisuus 13.3.2009.

Berghäll, Elina & Perrels, Adriaan & Sahari, Anna. 2008. Mökkikannan kehityspolku vuoteen 2025 asti. VATT-keskustelun aloitteita. 455. Helsinki.

Blomster, Heli. 2000. Segmentointitutkimus tunturikeskustonttien ostajista. Pro-gradu. Yhteiskuntatieteiden tiedekunta. Markkinoinnin/matkailun koulutusohjelma. Lapin yliopisto.

Etuovi.com. 2009. (WWW-dokumentti). <[kuluttaja.etuovi.com/crometapp/portal/eo/realities/residences/vacation-homes/search/public/search.jsp?portal=eo](http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/portal/eo/realities/residences/vacation-homes/search/public/search.jsp?portal=eo)>. Luettu 22.1.2009.

Harju-Autti, Anneli & Ryymin Jaakko. 2007. Matkailun yleisosa. Toimialaraportti 10/2007. Kauppa- ja teollisuusministeriö.

Haja-asutuksen vesiensuojelu. 2009. Ympäristöministeriö. (WWW-dokumentti). <[www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=60188&lan=fi](http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=60188&lan=fi)>. Päivitetty 30.8.2009. Luettu 12.11.2009.

Hirvonen, Jukka & Puustinen, Sari. 2008. Vapaa-ajan asumisen uudet tuulet. Suomalaisten näkemyksiä vapaa-ajan asumisesta. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus ja koulutuskeskus. Julkaisu B94. TKK.

Huvilaomistuksesta koko kansan mökkeilyyn. 2007. Tilastokeskus. (WWW-dokumentti). <[www.stat.fi/tup/suomi90/kesakuu.html](http://www.stat.fi/tup/suomi90/kesakuu.html)>. Päivitetty 18.6.2007. Luettu 28.2.2009.

Jarva, Anne. 2009. Yliarkkitehti, Ympäristöministeriö, Rakennetun ympäristön osasto. Sähköpostikysely 24.2.2009.

Joki, Samuli. 2009. YIT Oyj. Puhelinkeskustelu 21.2.2009.

Junnilainen, Tiina. 2007. Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. Uudenmaan liiton julkaisuja E 95 – 2007. (WWW-dokumentti). [www.uudenmaanliitto.fi/modules/publishbank/julkaisupankki\\_files/362](http://www.uudenmaanliitto.fi/modules/publishbank/julkaisupankki_files/362). Luettu 15.4.2009.

Karisto, Antti. 2008. Kolmasosa eläkeläisistä Espanjaan? Ei sentään. Työeläke 5/2008. Eläketurvakeskus. (WWW-dokumentti). [www.etk.fi/Binary.aspx?Section=42845&Item=63476](http://www.etk.fi/Binary.aspx?Section=42845&Item=63476). Luettu 24.4.2009.

Karvinen, Päivi & Salmi, Juha. 2009. Vapaa-ajan asuminen on tärkeä osa suomalaista elämäntyyliä. (WWW-dokumentti). [www.kotitehdas.fi/ohjeet\\_artikkelit/artikkelit/1-Vapaa-ajan-asuminen-on-tarkea-osa-suomalaista-elamantyyliä/](http://www.kotitehdas.fi/ohjeet_artikkelit/artikkelit/1-Vapaa-ajan-asuminen-on-tarkea-osa-suomalaista-elamantyyliä/). Luettu 2.3.2009.

Kasanen, P. 2006. Vapaa-ajan asuminen ja ekotehokkuus - Esiselvitys (VAPET) ekotehokkaiden innovaatioiden ja käytäntöjen alustava kartoitus. Työtehoseuran raportteja ja oppaita 30. Nurmijärvi. (WWW-dokumentti). [www.tts.fi/tts/julkaisut/files/tr30.pdf](http://www.tts.fi/tts/julkaisut/files/tr30.pdf). Luettu 30.1.2009.

Kesämökki. 2006. Käsitteet ja määritelmät. Tilastokeskus. (WWW-dokumentti). [www.stat.fi/meta/kas/kesamokki.html](http://www.stat.fi/meta/kas/kesamokki.html). Päivitetty 21.6.2006. Luettu 29.1.2009.

Kesämökki 2007. Tilastokeskus. (WWW-dokumentti). [www.stat.fi/til/kmok/2007/kmok\\_2007\\_2008-07-10\\_kat\\_001.html](http://www.stat.fi/til/kmok/2007/kmok_2007_2008-07-10_kat_001.html). Julkaistu 23.1.2009. Luettu 29.1.2009.

Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1.1.—30.6.2008. 2008. Maanmittauslaitos. (WWW-dokumentti). [www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/](http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/). Luettu 26.1.2009.

KHO:2007:5, 25.1.2007/149.

Korhonen, Helena. 2008. Rantarakentamisen ja ohjauksen historiaa. Ympäristöministeriö. 26.8.2008. Oulu.

Koski, Toivo & Virtanen, Markku. 2005. Tulos. Liiketoiminnan suunnittelulla menestykseen. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Otava.

Kuusiniemi, Kari & Peltomaa, Hannu. 2000. Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki: Oy Edita Ab.

Laakso, Kirsti ja Markku. 2009. Kuva kotiarkistosta, alkuperästä ei tietoa.

Laki rakennuslain muuttamisesta. 1969. 626/1969.

Lomarengas. 2007. (WWW-dokumentti) <http://nettitelkku.fi/juttu/suomalaiset-arvostavat-rauhaa-ja-hyvaa-varustetasoa-mokkilomalla>. 29.3.2007. Luettu 8.11.2009.

Lukkari, Esko. 2008. Holiday Club rakentaa entiseen tahtiin. Yhtiö ylty lokakuussa historiansa parhaaseen myyntiin. Kauppalehti 14.11.2008, sivu 12.

Maankäyttö- ja rakennuslaki. 2000. 5.2.1999/132.

Malin, Tuula & Eronen, Jussi. 2009. (WWW-dokumentti). <[www.mtv3.fi/uutiset/arkisto.shtml/arkistot/kotimaa/2009](http://www.mtv3.fi/uutiset/arkisto.shtml/arkistot/kotimaa/2009)>. Julkaistu 11.3.2009. Luettu 8.11.2009.

Marina Housing. (WWW-dokumentti). <[www.marinahousing.fi/reposaari/](http://www.marinahousing.fi/reposaari/)>. Luettu 23.3.2009.

Myönnetyt rakennusluvut 2008. marraskuu. Tilastokeskus. (WWW-dokumentti). <[www.stat.fi/til/rl/2008/11/rl\\_2008\\_11\\_2009-01-23\\_tie\\_001.html](http://www.stat.fi/til/rl/2008/11/rl_2008_11_2009-01-23_tie_001.html)>. Luettu 6.2.2009.

Niemi, Juha & Myllyvirta, Tero. 2008. Selvitys eri jätevesijärjestelmien hankkimiskustannuksista, järjestelmän vuotuisen ylläpitoon kohdistuvista kustannuksista ja huoltotarpeesta jätevesiasetuksen tavoitteisiin pääsemiseksi. Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien ja ilmansuojeluyhdistys ry. 2008. (WWW-dokumentti). <[www.hajavesi.fi/dokumentit/Kustannusselv\\_VESIILMA08.pdf](http://www.hajavesi.fi/dokumentit/Kustannusselv_VESIILMA08.pdf)>. Luettu 9.10.2009.

Nieminen, Markku. 2009. Kesämökkibarometri 2009. Tilastokeskus, Työ- ja elinkeinoministeriö. (WWW-dokumentti). <[www.tem.fi/files/22175/Mokkibaro08\\_raportti.pdf](http://www.tem.fi/files/22175/Mokkibaro08_raportti.pdf)>. Luettu 5.6.2009.

Palen, Markku. 2009. Metsänhoitaja, Laatumaa, Helsinki. Tiedotustilaisuus 13.3.2009.

Perrels, Adriaan & Kangas, Elina. 2007. Vapaa-ajan asuntojen omistus ja käyttö-esiselvitys ekotehokkuuden kartoitusta varten. VATT - keskustelualoitteita. 417. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Helsinki: Oy Nord Print Ab.

Pitkänen, Kati. 2005. Jäädäänkö mökille? -tutkimushanke. Joensuun yliopisto. (WWW-dokumentti). <<http://mot.joensuu.fi/jet/tiedostot/annelijapenayhteen veto.pdf>>. Luettu 26.9.2009.

Pohjois-Karjalan ympäristökeskus. (WWW-dokumentti). Rantarakentamisen poikkeamisharkintaan liittyviä erityispiirteitä. <[www.ymparisto.fi/default.asp?node=14595&lan=fi](http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=14595&lan=fi)>. 15.2.2008 päivitetty. Luettu 16.3.2010.

Rakennukset ja kesämökit. 2009. Tilastokeskus. (WWW-dokumentti). <[www.stat.fi/til/rakke/](http://www.stat.fi/til/rakke/)> Julkaistu 28.5.2009. Luettu 16.11.2009.

Rakennuslaki. 1958. 370/1958.

Rantarakentaminen. 2009. Pirkanmaan ympäristökeskus. (WWW-dokumentti). <[www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=189502](http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=189502)> Päivitetty 12.2.2009. Luettu 3.10.2009.

Rannalle rakentaminen. 2001. Maankäyttö ja rakennuslaki 2000. Ympäristöministeriön esite kesäkuu 2001. (WWW-dokumentti). <[www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=3167&lan=fi](http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=3167&lan=fi)>. Luettu 29.10.2009.

Rantojen suunnittelu. Ympäristöministeriö. (WWW-dokumentti). <[www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=126157&lan=fi](http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=126157&lan=fi)> Päivitetty 26.9.2008. Luettu 24.3.2009.

Rantojen maankäytön suunnittelu. 2005. Ympäristöopas 120. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Helsinki: Edita Prima Oy. (WWW-dokumentti). <[www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=32529&lan=fi](http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=32529&lan=fi)>. Luettu 9.10.2009.

Roos, J. P. Sosiaalipolitiikan professori. Kun Suomi putosi puusta: Suomi 1970-luvulla. (ilmestyy Kansallisfilmografian 70-lukua koskevassa osassa). Helsingin yliopiston valtiotieteellinen tiedekunta. (WWW-dokumentti). <[www.valt.helsinki.fi/staff/jproos/70-luku.htm](http://www.valt.helsinki.fi/staff/jproos/70-luku.htm)> Luettu 5.4.2010.

Ryymän, Jaakko. 2008. Maaseutumatkailu. Toimialaraportti 10/2008. Työ- ja elinkeinoministeriö.

Sosioekonominen asema. Tilastokeskus. Käsitteet ja määritelmät. (WWW-dokumentti). <[www.stat.fi/meta/kas/sosioekon\\_asema.html](http://www.stat.fi/meta/kas/sosioekon_asema.html)>. Luettu 4.3.2010.

Suomen viikko-osakeyhdistys. (WWW-dokumentti). <[www.suomenviikko-osakeyhdistys.fi/](http://www.suomenviikko-osakeyhdistys.fi/)>. Luettu 27.1.2009.

Suurniemi, Martti. 2008. Mökkeilyn ekologinen jalanjälki kasvaa. Ympäristö 6/2008.

Tepora, Jarno & Kario, Leena & Koulu, Risto & Wirilander, Juhani. 2003. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Talentum. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki.

Tiihonen Arja. 2009. Työssäkäynti- ja asuntotilastot, Tilastokeskus. Sähköposti 30.1.2009.

Tilastokeskus. Kesämokit maakunnittain 1970—2006. (WWW-dokumentti). <[www.stat.fi/tup/suomi90/kesakuu\\_kesamokit\\_maakunnittain.xls](http://www.stat.fi/tup/suomi90/kesakuu_kesamokit_maakunnittain.xls)>. Päivitetty 18.6.2007. Luettu 2009.

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2008. Saaristoasiain neuvottelukunta Naantalin saaristokaupungissa: Panostuksia saaristo- ja vesistöalueisiin on jatkettava. 19.8.2008. (WWW-dokumentti). <[www.tem.fi/?89506\\_m=92297&s=2467](http://www.tem.fi/?89506_m=92297&s=2467)>. Päivitetty 27.7.2009. Luettu 22.3.2009.

Uusikirkko. Luovutetun Etelä-Karjalan pitäjät. Perustietoa.(WWW-dokumentti).  
<[www.lappeenranta.fi/?deptid=14092](http://www.lappeenranta.fi/?deptid=14092)>. Luettu 16.1.2010.

Vapaa-ajan asumisen ekotehokkuus (VAPET).2008. Ympäristöministeriö. (WWW-dokumentti).  
<[www.environment.fi/default.asp?contentid=188097&lan=fi](http://www.environment.fi/default.asp?contentid=188097&lan=fi)>. Päivitetty 20.11.2008.  
Luettu 22.3.2009.

Varainsiirtovero. Kiinteistökauppa. (WWW-dokumentti) <[www.laki24.fi/vero-varainsiirtovero-kiinteistokauppa.html](http://www.laki24.fi/vero-varainsiirtovero-kiinteistokauppa.html)>. Luettu 23.3.2009.

Vartia, Arja. 2008. Lomaosakekauppa selkeässä kasvussa. Kauppalehti Vip 2008-10-06 , sivu 12. Uutisarkisto: 60/243. (WWW-dokumentti).  
<[www.kauppalehti.fi.ezproxy.metropolia.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=26&rid=34275&qid=0&rsi=0&page=1&size=20&hits=243](http://www.kauppalehti.fi.ezproxy.metropolia.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=26&rid=34275&qid=0&rsi=0&page=1&size=20&hits=243)>. Luettu 11.2.2009.

Viialainen, Matti. 2008. Maakuntajohtaja. Etelä-Savon rakentaminen – haaste ja mahdollisuus. 27.5.2008. Etelä-Savon maakuntaliitto. (WWW-dokumentti).  
<[www.tem.fi/files/19588/Viialainen\\_esitys\\_ti270508.pdf](http://www.tem.fi/files/19588/Viialainen_esitys_ti270508.pdf)>. Luettu 29.2.2009.

Väänänen, Juhani. 2009. Erikoistutkija, Maanmittauslaitos, Helsinki. Puhelinkeskustelu 23.2.2009.

YIT. (WWW-dokumentti) <[www.yit.fi/palvelut/asunnot/vapaa\\_ajan\\_asunnot/44712](http://www.yit.fi/palvelut/asunnot/vapaa_ajan_asunnot/44712)>. Luettu 19.2.2009.