

KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS LOMA-ASUNNOSTA VAKITUISEKSI ASUINRAKENNUKSEKSI



Teknisten palvelujen lautakunta 23.9.2021.

KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS LOMA-ASUNNOSTA VAKITUISEKSI ASUINRAKENNUKSEKSI

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää lupamenettelyä. Rakennuspaikasta ja kaavoitustilanteesta riippuen lupahakemus ratkaistaan jollakin seuraavista menettelytavoista:

1. Suunnittelutarveratkaisulla (MRL 137 §) silloin, kun kyseessä on kuiva maa (ei ranta-alue) ja alueella ei ole suoraan rakentamiseen ohjaavaa kaavaa (asema- tai yleiskaava), mutta alue on suunnittelutarvealuetta (MRL 16 §).
2. Poikkeamispäätöksellä (MRL 171 §) silloin, kun kyseessä on kaavaton ranta-alue tai rantayleis- tai asemakaavassa alue on osoitettu lomarakennuspaikaksi.
3. Rakennusluvalla (MRL 125 §) silloin, kun kyseessä on kuivan maan haja-asutusluonteinen alue, alueella ei ole yleiskaavaa, eikä alue ole suunnittelutarvealuetta.

Mikäli suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös (kohdat 1 ja 2) on myönteinen, tulee käyttötarkoituksen muutokselle sen jälkeen hakea rakennuslupa.

SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Rakentaminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että tutkitaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolo.

POIKKEAMISLUPA

Ranta-alueella maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvittavan poikkeamisluvan myöntää kunta.

Usein oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan tai ranta-asemakaavan alueella ei ole mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta suoralla rakennusluvalla, koska rakennuslupa voidaan käsitellä vain kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle. Kaavassa käyttötarkoitus voi olla esimerkiksi RA tai RA-1– loma-asuntoalue. Esimerkiksi RA -alueella olevan vapaa-ajanasuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi edellyttää ennen rakennuslupaa lainvoimaisen poikkeamisluvan. Mikäli poikkeaminen myönnetään ja se lainvoimaistuu, on hakijoiden aloitettava kustannuksellaan rantaosayleiskaavan muuttaminen vastaamaan poikkeamispäätöstä seuraavassa yleisessä kaavatarkistelussa.

Kaavasta poikkeamisen voi ajatella "määräaikaisena kaavamuutoksena". Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, minkä aikana käyttötarkoituksen muutospäätöstä vastaava rakennuslupa on

haettava. Mikäli varsinaista rakennuslupaa ei ole haettu määräajan kuluessa eikä rakennusta korjattu määräyksiä täyttäväksi, pysyy rakennus lomarakennuksena.

Poikkeamiseen tulee olla aina hakijan ilmoittamat erityiset syyt (tontin tai alueen käyttöön liittyvä, ei henkilökohtainen syy, jollaisen kuka tahansa voi esittää), jotka on myös perusteltava. Poikkeamista ei voida hyväksyä tarkoituksenmukaisuusperusteella. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamisen erityinen syy voi olla esimerkiksi:

- maankäytön ja/ tai MRL:n tavoitteiden edistäminen
- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen
- asuntorakentamisen edistäminen
- asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen
- asemakaavan toteutumisen edistäminen
- alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen
- alueen tarkoituksenmukainen käyttö
- ympäristön turvallisuuden tai terveellisyyden edistäminen
- määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen
- kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen
- kaupunkikuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen
- alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen
- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen
- suojelutavoitteiden edistäminen
- kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen
- ympäristöhaittojen ehkäiseminen
- liikenneolojen parantaminen
- tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt
- teknisen huollon verkoston tarpeet
- esteettömän ympäristön edistäminen
- energiatehokkuuden edistäminen
- ranta-alueella ei ole kaavaa

Poikkeamisluvan edellytyksenä on, että rakentaminen ei saa:

- 1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;**
- 2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;**
- 3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;**
- 4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.**

Ranta-alueella lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ratkaistaan pääsääntöisesti kaavoituksella. Haettaessa poikkeamislupaa, muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja

rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Edellytyksenä rakennuspaikan muodostumiselle on, että rakennuspaikka on aikaisemmin ollut vakituiseen asumiseen käytetty tai sen tulee tukeutua olemassa olevaan kyläasutukseen ja olemassa oleviin palveluihin. Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen harkinnassa huomioidaan alueella olemassa oleva asuinkanta ja olemassa olevalla pysyvällä asutuksella on myönteinen vaikutus, jottei kunnan palveluntuottovelvoitteet (tieyhteys ja palo- ja pelastustoimen saavutettavuus) olennaisesti kasva. Tarvittaessa pyydetään lausunnot eri viranomaisilta.

Lisäksi huomioitavia seikkoja ovat:

1. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
 - muutosta edesauttaa ranta-alueilla ranta-asemakaavallinen tai oikeusvaikutteinen osayleiskaavallinen tarkastelu, joissa vakituisen asumisen mahdollisuus on selvitetty
 - muutoksen vaikutuksilla ei muodosteta hallitsematonta vakituisen asumisen rakentamista ja ranta-alueelle ei muodosteta taajama-asutusta.
2. Sijaitsee vakituisen asutuksen läheisyydessä
 - sijainniltaan tukeutuu olemassa olevaan kyläyhteisöön
 - sijainniltaan tukeutuu peruspalveluihin (koulut, terveydenhuolto, kotipalvelu jne.)
 - muutos ei saa aiheuttaa kunnalle ja asukkaalle lisäkustannuksia (yhdyskuntarakenteen hajauttaminen).
3. Kiinteistölle johtaa hyvät ja hoidetut tieyhteydet.
4. Talousveden ja jäteveden järjestelyt.
5. Täyttää käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvat vakituiselle asuinrakennukselle asetetut MRL:n mukaiset tekniset vaatimukset.

RAKENNUSLUPA

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 4. mom mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakituiselle asunnolle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutokseen on Ympäristöministeriön (YM) asetuksella 4/2013 ja 2/2017 annettu määräyksiä energiatehokkuuden parantamisesta.

Rakentamishetkellään vapaa-ajan rakennukset ovat saaneet ja saavat merkittäviäkin vapautuksia määräyksistä verrattuna vakituisiin asuinrakennuksiin. Vaikkakin YM:n asetus 4/2013 keventää pieneltä osaltaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vaatimustasoa, muutos asuinrakennukseksi vaatii merkittäviä muutostoimenpiteitä vapaa-ajan rakennuksessa.

Rakennuslupan hakemiseksi tarvitaan käyttötarkoituksen muutosta koskevien pääpiirustusten, rakenne- ja lvi-suunnitelmien laatimisen. Suunnitelmissa esitetään asetettujen vaatimusten täyttyminen ja toimenpiteet niiden täyttämiseksi. Lupaharkintaa tehdään nykymääräysten pohjalta. Tarvittaessa määräyksistä voidaan antaa kuitenkin vähäinen poikkeus (MRL 175 §), mikäli poikkeaminen ei vaaranna terveellisyyttä, turvallisuutta, terveydellisiä oloja jne. Poikkeamisella ei voida syrjäyttää asetetun määräyksen velvoitetta.

Ohessa on karkealla tasolla selvitettyä merkittävimpiä asetettuja ja huomioon otettavia vaatimuksia, jotka ainakin ilmenevät pätevän suunnittelijan laatimista pääpiirustuksista ja tarvittavista lvi-suunnitelmista.

KIINTEISTÖÖN LIITTYVÄT:

1. Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty MRL 116 §:ssä, rantayleiskaava-alueella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 60 m.
 - täyttää vakituista asuinrakennuspaikkaa koskevat vaatimukset (MRL 116 §)
 - rakennukset (myös tulevat/tarvittavat rakennukset) on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle rajoista, yleisistä teistä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajoista sekä vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista (MRA 57 §)
2. Kiinteistölle johtaa hyvät tieyhteydet (MRL 136 §)
 - tien riittävä leveys ja kantavuus
 - kiinteistöllä onnistuu mm. talousjätteen ja mahdollisen sakokaivolietteen kuljetukset
 - mahdollistaa palo- ja pelastusajoneuvojen toimimisen ja kääntämisen kiinteistöllä
 - tien kunnossapito on järjestetty (lanaus, talviauraus)
3. Hyvälaatuinen ja riittävä talousvesi, oma kaivo, verkostovesi (MRL 136 §)
 - selvitys oman talousvesikaivon veden riittävydestä ja soveltuvuudesta kotitalousvedeksi
4. Jätevesien käsittelyn sijoittaminen ja hoitaminen (MRL 136 §)

RAKENNUKSEEN LIITTYVÄT:

1. Rakennuksen ja muutostöiden tulee täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset (MRL 117-117 g)
2. Rakenteiden lujuus ja vakaus (MRL 117 a §)
 - rakennesuunnitelmat
 - mm. maaperä, perustus, ulkoseinät, välipohja, yläpohja ym.
3. Paloturvallisuus (MRL 117 b §)
 - poistumisturvallisuus
 - rakenteiden kantavuus palotilanteessa
 - palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen
 - sammutus ja pelastustehtävien järjestelyt
 - palon ja savun kehittymisen estäminen
4. Rakennus täyttää RakMk D2:n vaatimukset, rakennuksen sisäilmasto ja ilmanvaihto (MRL 117 c §)
 - 1.1.2018 alkaen 1009/2017 Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta
 - korjaus- ja muutostöistä on annettu YM:n asetus 4/2013 sekä 2/2017

5. Rakennus täyttää RakMk F2:n vaatimukset, rakennuksen käyttöturvallisuus (MRL 117 d §)
 - 1.1.2018 alkaen, 1007/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta
6. Rakennus täyttää rakentamismääräyskokoelman osan RakMk F1:n vaatimukset, esteetön rakennus (MRL 117 e §)
 - 1.1.2018 alkaen, 241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä
7. Melun torjunta ja ääniolosuhteet (MRL 117 f §)
 - ympäristöstä johtuva melu, esim. liikenne, teollisuus tms.
 - teknisten järjestelmien äänitasot
 - kiinteistön vesi- ja viemärilaitteistot
 - ilmanvaihto
8. Rakennus täyttää RakMk D3:n vaatimukset, rakennuksen energiatehokkuus, (MRL 117 g §)
 - 1.1. 2018 alkaen, 1010/2017 Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta
 - 788/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista
 - 9/2013 Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista
 - 1/2014 Ympäristöministeriön asetus rakennusten energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (19.8.2014)
 - korjaus ja muutostöistä on annettu YM:n asetus 4/2013 sekä 2/2017
9. Käyttötarkoituksen muutos täyttää RakMk G1:n vaatimukset, asunosuunnittelu
 - 1.1.2018 alkaen, 1008/2017 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus ja työtiloista
10. Teknisten järjestelmien vaatimat muutokset
 - vesi- ja viemärijärjestelmän vaatimat uudistukset
 - lämmitysjärjestelmän vaatimat muutokset
 - sähköjärjestelmän muutokset
 - valaistus; rakennus ja piha
 - vikavirtasuojaukset ja järjestelmien maadoitukset

Yhteystietoja

Ruokolahden kunta
 puh. vaihde
 www.ruokolahti.fi

puh. (05) 26911

Rakennusvalvonta ja tekninen toimisto
 Postiosoite: Toritie 6 A, 56100 Ruokolahti
 sähköposti: etunimi.sukunimi@ruokolahti.fi

Rakennusvalvonta, neuvonta

-rakennustarkastaja Jarkko Purujoki

044 4491 256

Rakennusvalvonnan ja teknisen toimen toimistopalvelut

-palvelusihteeri Kirsi Hallikainen

044 4491 259

-palvelusihteeri Eija Pääkkönen

044 4491 356

Kaavoitus

-teknisten palvelujen toimialajohtaja Jari Leppänen

044 4491 255

Yksityistiet, venepaikat, tontit

-maanmittausinsinööri Kristiina Korhonen

044 4491 253

Vesi- ja viemärilaitos

-kunnossapitoinsinööri Antti Suvanto

044 4491 251

liittymissopimukset

-palvelusihteeri Eija Pääkkönen

044 4491 356

Jätehuolto, aluekeräyspisteisiin liittyminen

-Etelä-Karjalan Jätehuolto Oy

010 841 1818

Palotarkastus

-Etelä-Karjalan pelastuslaitos, neuvonta

05 616 7132

Ympäristönsuojelu

-Imatran seudun ympäristötoimi

020 617 4323