

VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS 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 on kyseessä kaavaton ranta-alue tai rantayleis- tai asemakaavassa alue on osoitettu lomarakennuspaikaksi
3. Rakennusluvilla (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 hakea sen jälkeen 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.

Poikkeamisluvan edellytyksenä; rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §).

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.

1. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

- muutosta edesauttaa ranta-alueilla ranta-asemakaavallinen tai oikeusvaikutteinen osayleiskaavallinen tarkastelu, joissa vakituinen 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,...)
- muutos ei saa aiheuttaa kunnalle ja asukkaalle lisäkustannuksia (yhdyskuntarakenteen hajautuminen)

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:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvnan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakitukselle 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 vakituksiin asuinrakennuksiin. Vaikkakin YM:n asetus 4/2013 keventää pieneltä osaltaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vaatimustasoa, muutos asuinrakennukseksi vaatii merkittäviä muutostoimenpiteitä vapaa-ajan rakennuksessa.

Rakennusluvnan 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 selvitetty 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, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5.000 m². Yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuilla alueilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2.000 m² lukuun ottamatta vedenhankintaa varten tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita, joilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5.000 m².

- täyttää vakituista asuinrakennuspaikkaa koskevat vaatimukset (MRL 116 §)

- rakennukset, myös tulevat/ tarvittavat rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta
- vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajoista sekä vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista (MRA 57§)

1. Kiinteistölle johtaa hyvät tieyhteydet (MRL 136 §)

- tien riittävä leveys ja kantavuus
- kiinteistöllä onnistuu mm. talousjätteen ja mahdollisen sakokaivolietteen kuljetukset
- mahdollistaa palo- ja pelastusajoneuvojen toimimisen
- tien kunnossapito on järjestetty (lanaus, talviauraus)
- myös em. ajoneuvojen kääntäminen kiinteistöllä

2. Hyvä laatuinen ja riittävä talousvesi (oma kaivo, verkostovesi) (MRL 136 §)

- oman talousvesikaivon veden riittävyys ja soveltuvuus kotitalousvedeksi selvitetään
 - mm. veden laadun selvitys, jossa on tutkittu kaivoveden soveltuvuus kotitalousvedeksi

3. Jätevesien käsittelyn sijoittaminen ja hoitaminen (MRL 136 §)

RAKENNUKSEEN LIITTYVÄT;

5. Rakennuksen ja muutostöiden tulee täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset (MRL 117 – 117 g)

6. Rakenteiden lujuus ja vakaus (MRL 117 a §)

- rakennesuunnitelmat
 - mm. maaperä, perustus, ulkoseinät, välipohja, yläpohja,...

7. Paloturvallisuus (MRL 117 b §)

- poistumisturvallisuus
- rakenteiden kantavuus palotilanteessa
- palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen
- sammutus ja pelastustehtävien järjestelyt
- palon ja savun kehittymisen estäminen

8. 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.

9. Rakennus täyttää RakMk F2:n vaatimukset (rakennuksen käyttöturvallisuus) (MRL 117 d §)

1.1.2018 alkaen, 1007/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta

10. Rakennus täyttää rakentamismääräyskokoelman osan RakMk F1:n vaatimukset (esteetön rakennus) (MRL 117 e §)

1.1.2018 alkaen, 241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä

11. Melun torjunta ja ääniolosuhteet (MRL 117 f §)

- ympäristöstä johtuva melu esim. liikenne, teollisuus tmv.

- teknisten järjestelmien äänitasot

- kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteistot

- ilmanvaihto

12. Rakennus täyttää RakMk D3:n vaatimukset (rakennusten 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.

13. Käyttötarkoituksen muutos täyttää RakMk G1:n vaatimukset (asuntosuunnittelu)

1.1.2018 alkaen, 1008/2017 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista

14. Teknisten järjestelmien vaatimat muutokset

- vesi- ja viemärijärjestelmän vaatimat uudistukset
- lämmitysjärjestelmä vaatimat muutokset
- sähköjärjestelmän muutokset
 - valaistus; rakennus ja piha
 - vikavirtasuojaukset
 - järjestelmien maadoitukset