

VAPAA-AJAN ASUINRAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN PYSYVÄÄN ASUMISEEN

Lomarakennuksen muuttamista pysyväksi asunnoksi **voi hakea koko kunnan alueelle** (yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.6.2019 § 106).

Käyttötarkoituksen muutosta haetaan rakennusluvalla. Sijainnista riippuen muutoksen hakuun voi tarvita poikkeamis- tai suunnittelutarveluvan ennen rakennusluvan hakemista.

Kaavoitetuilla alueilla, joilla rakennuspaikat on osoitettu, lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi tutkitaan pääsääntöisesti kaavamuutoksella, ellei kaava ennestään mahdollista käyttötarkoituksen muutosta.

Haja-asutusalueella lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi edellyttää ranta-alueilla aina poikkeamislupaa. Ranta-alueiden ulkopuolella suunnittelutarve tutkitaan tapauskohtaisesti. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen haetaan rakennuslupaa, jonka valmistelussa varmistetaan, että hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset (MRL 136 §, 137 §, 171 §).

Rakennuspaikan ja rakennusten tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen tai kyseisen alueen kaavan mukainen
- Rakennuspaikan on oltava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvojen saavutettavissa ja liittymän tulee olla käyttötarkoituksen mukainen
- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulisi noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä
- Jäteveden käsittelyn tulee täyttää voimassa olevat määräykset
- Käyttötarkoituksen muutoksen kohteen tulee täyttää voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vaatimukset pysyväälle asuinrakennukselle

Keskeisin selvitettävä asia on rakennuksen **energiatehokkuus**, jonka perusteella voidaan arvioida korjausten ja muutosten tarve. Kokonaisuuden ja kustannusten hahmottamiseksi kiinteistönomistajan on suositeltavaa tarkastella rakennuksen energiatehokkuutta heti prosessin alkuvaiheessa.

Ympäristöministeriö on antanut asetuksilla 4/2013 ja 2/2017 määräyksiä rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Asetuksen 4/2013 § 8 määrittelemistä **kolmesta vaihtoehdosta valitaan sopivin rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi.**

Kaupunki voi myöntää **määräaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muuttamiseksi** enintään viideksi vuodeksi (MRL 125 §), jos lomarakennuksen korjaus- ja muutostöihin tarvitaan lisää aikaa. Ennen määräajan umpeutumista kiinteistön omistajan on haettava varsinaista rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

Mikäli rakennusta ei ole korjattu määräyksiä täyttäväksi, eikä varsinaista rakennuslupaa ole haettu määräajan kuluessa, palautuu rakennus automaattisesti lomarakennukseksi.

LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISET VAATIMUKSET

1. ASUINRAKENNUSPAIKKAA KOSKEVAT VAATIMUKSET (MRL 116 §)

- Rakennuspaikan koko ja soveltuvuus

2. LIITTYMÄN KÄYTTÖTARKOITUS JA TIEYHTEYDET (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 24 §, MRL 135.4 §, Pelastuslaki 11 §)

- Liittymälupa, haetaan ELY-keskukselta
- Tien leveys ja kantavuus (jätehuolto, hälytysajoneuvot, tienpito)

3. ENERGIATEHOKKUUS (MRL 117 g §, YM:n asetukset 4/2013, 2/2017)

- YM:n asetuksen 4/2013 mukaiset laskelmat tai selvitykset

4. ASUNTOSUUNNITTELU (YM:n asetus 1008/2017)

- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmät, sähköistys, valaistus, vikavirtasuojaus, maadoitukset

5. VESIHUOLTO: TALOUSVESI JA JÄTEVESIEN KÄSITTELY (MRL 135.5 §)

- Oma kaivo (veden laatu), jätevesien käsittely (jätevesiasetus)

6. RAKENTEIDEN LUJUUS JA VAKAUS (MRL 117 a §, useat ympäristöministeriön asetukset)

- Rakennesuunnitelmat (perustus, ulkoseinät, välipohja, yläpohja, vesikattorakenne) ja maaperä

7. PALOTURVALLISUUS (MRL 117 b §, YM:n asetus 848/2017, Pelastuslaki)

- Hätäpoistuminen, rakenteiden kantavuus palotilanteessa, palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen, palon ja savun kehittymisen estäminen, sammutus- ja pelastustehtävien järjestäminen

8. TERVEELLISYYS (MRL 117 c §, YM:n asetukset 782/2017, 1047/2017, 1009/2017)

- Sisäilma, ilmanvaihto, vesihuolto sekä kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet

9. KÄYTTÖTURVALLISUUS (MRL 117 d §, YM:n asetus 1007/2017)

- Muutostöissä suunnittelu ja korjaus käyttötarkoitusta vastaavaksi

10. ESTEETTÖMYYS (MRL 117 e §, Valtioneuvoston asetus 241/2017)

- Kulkuväylät, tasoerot, hygienia-tilat

11. MELUNTORJUNTA JA ÄÄNIOLOSUHTEET (MRL 117 f §, YM:n asetus 796/2017)

- Liikennemelu, teollisuusmelu, tekniset laitteet, ilmanvaihto

12. ASUINRAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE (MRL 117 i-117 j §)

- Laitteet ja huolto

13. JÄTEHUOLTO (MRL 157 §)

- Jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat