

## VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUINRAKENNUKSEKSI

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen käyttötarkoitukseltaan vakituiseksi asuinrakennukseksi edellyttää lupamenettelyä. Rakennuspaikasta ja kaavoitustilanteesta riippuen lupahakemus ratkaistaan jollain seuraavista menettelytavoista:

1. Poikkeamispäätöksellä silloin kun kyseessä on kaavaton ranta-alue tai rantayleis- tai asemakaavassa on osoitettu muuksi kuin asuinrakennusalueeksi.
2. Suunnittelutarveratkaisulla silloin kun kyseessä ei ole ranta-alue ja alueella ei ole suoraan rakentamiseen ohjaavaa kaavaa mutta alue on rakennusjärjestyksen mukaisesti suunnittelutarvealuetta.
3. Rakennusluvalla silloin kun kyseessä on kuivan maan haja-asutusluonteinen alue, kun alueella ei ole yleiskaavaa eikä alue ole suunnittelutarvealuetta.

**Mikäli poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu on myönteinen (kohdat 1 ja 2), pitää käyttötarkoituksen muutokselle hakea vielä rakennuslupa.**

### SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Rakentaminen suunnittelutarvealueella edellyttää tutkintaa erillisessä menettelyssä rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolo.

### POIKKEAMISLUPA

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

Poikkeamista ei saa myöntää jos:

1. rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden 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-alueelle vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi 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 ollut aikaisemmin 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 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, tms.)
  - muutos ei saa aiheuttaa kunnalle ja asukkaalle lisäkustannuksia yhdyskuntarakenteen liiallisena hajautumisena
3. Kiinteistölle johtaa hyvät ja hoidetut tieyhteydet
4. Talousveden ja jäteveden käsittely
5. Täyttää käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvat vakitukselle asuinrakennukselle asetetut MRL:n mukaiset tekniset vaatimukset

#### RAKENNUSLUPA

Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 125 § 4.mom:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa.

Rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakitukselle asunnolle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutokseen on ympäristöministeriön asetuksella 4/2013 ja 2/2017 annettu määräyksiä energiatehokkuuden parantamisesta.

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

Rakennuslupan hakemiseksi käyttötarkoituksen muutosta varten tarvitaan hakemuksen liitteeksi muutosta koskevat pätevän suunnittelijan laatimat pääpiirustukset, rakenne- ja lvi-suunnitelmat. Suunnitelmissa esitetään asetettujen vaatimusten täyttyminen ja toimenpiteet niiden täyttämiseksi. Lupaharkinta tehdään nykymääräysten pohjalta. Tarvittaessa määräyksistä voidaan antaa kuitenkin vähäinen poikkeaminen (MRL 175 §), mikäli

poikkeaminen ei vaaranna terveellisyttä, turvallisuutta, tms. Poikkeamisella ei kuitenkaan voi syrjäyttää asetettuja keskeisiä vaatimuksia. Ohessa on karkealla tasolla selvitetty merkittävimpiä asetettuja ja huomioon otettavia vaatimuksia, joiden tulee ilmetä pätevän suunnittelijan laatimista pääpiirustuksista ja tarvittavista tarkentavista suunnitelmista.

#### KIINTEISTÖÖN LIITTYVÄT:

1. Täyttää vakituista asuinrakennuspaikkaa koskevat vaatimukset (MRL 116 §)
2. Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä rakennuspaikan minimipinta-ala on oltava seuraava:
  1. vähintään 2000 m<sup>2</sup>, mikäli alue on osoitettu yleiskaavassa asumiskäyttöön.
  2. vähintään 2000 m<sup>2</sup> vesistön ranta-alueelle rakennuspaikkaa muodostettaessa
  3. vähintään 3000 m<sup>2</sup> haja-asutusalueelle uutta asuinrakennuspaikkaa muodostettaessa ja lomarakennuspaikkaa pysyvään asumistarkoitukseen muutettaessa
  4. vähintään 5000 m<sup>2</sup>, mikäli alue ei ole yleiskaavassa asumiseen tarkoitettu ja sijoittuu kulloinkin voimassa olevalle yleiskaava-alueelle

Rakennukset, myös tulevat/ tarvittavat rakennukset voidaan sijoittaa riittävälle etäisyydelle rajoista, yleisistä teistä naapurikiinteistöistä ja –rakennuksista

3. Kiinteistölle johtaa hyvät tieyhteydet (MRL 136 §)
4. Hyvälaatuinen ja riittävä talousvesi (MRL 136 §)
5. Jätevesien käsittely voimassa olevan asetuksen mukaan

#### RAKENNUKSEEN LIITTYVÄT:

6. Rakennuksen ja muutostöiden tulee täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset (MRL 117-117 g §)
7. Rakenteiden lujuus ja vakaus (MRL 117 a §)
  - rakennesuunnitelmat kantavista rakenteista
8. Paloturvallisuus (MRL 117 b §)
9. Rakennuksen terveellisyys (MRL 117 c §)
10. Rakennuksen käyttöturvallisuus (MRL 117 d §)
11. Rakennuksen esteettömyys (MRL 117 e §)
12. Melun torjunta ja ääniolosuhteet (MRL 117 f §)
13. Rakennuksen energiatehokkuus (MRL 117 g §)
14. Rakennus täyttää asunusuunnittelun vaatimukset (YM asetus 1008/2017)
15. Teknisten järjestelmien vaatimat muutokset
  - vesi- ja viemäri, lämmitys, sähkö