

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 rakentamisluvalla. Sijainnista riippuen muutoksen hakuun voi tarvita poikkeamis- tai sijoittamisluvan ennen rakentamisluvan 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 sijoittamisen edellytykset tutkitaan tapauskohtaisesti. Rakentamislupaa voidaan hakea samaan aikaan poikkeamispäätöksen kanssa. Poikkeamispäätöksen valmistelussa varmistetaan, että hanke täyttää rakentamislain ja alueidenkäyttölain edellytykset (RakL 42 §, 45 §, 46 §, 62 § ja AKL 131 §). Molempien hakemuksien naapurien kuulemiset voidaan suorittaa yhtä aikaa.

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 pysyvälle asuinrakennukselle

Keskeisin selvitettävä asia on rakennuksen **energiatehokkuus, asuinhuoneisto- ja esteettömyysmääräykset**, joiden perusteella voidaan arvioida korjausten ja muutosten tarve. Kokonaisuuden ja kustannusten hahmottamiseksi kiinteistön omistajan on suositeltavaa tarkastella rakennuksen energiatehokkuutta ja soveltuvuutta heti prosessin alkuvaiheessa.

Ympäristöministeriö on antanut asetuksilla 4/2013, 2/2017, 241/2017 2-4 § ja 631/2024 määräyksiä rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Asetuksen 4/2013 § 8 määrittelemistä **kolmesta vaihtoehdosta valitaan sopivin rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi.**

Kaupunki voi myöntää **määräaikaisen rakentamisluvan käyttötarkoituksen muuttamiseksi** enintään kymmeneksi (10) vuodeksi (RakL 42 ja 43 §), jos lomarakennuksen korjaus- ja muutostöihin tarvitaan lisää aikaa. Ennen määräajan umpeutumista kiinteistön omistajan on haettava varsinaista rakentamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

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

LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISET VAATIMUKSET

1. **ASUINRAKENNUSPAIKKAA KOSKEVAT VAATIMUKSET (RakL 45 §)**
 - Rakennuspaikan koko ja soveltuvuus
2. **LIITTYMÄN KÄYTTÖTARKOITUS JA TIEYHTEYDET (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 24 §, AKL 88 §, Pelastuslaki 11 §, Yksityistielaki 560/2018)**
 - Liittymälupa, haetaan ELY-keskukselta
 - Tien leveys ja kantavuus (jätehuolto, hälytysajoneuvot, tienpito)
3. **ENERGIATEHOKKUUS (RakL 37 §, YM:n asetukset 4/2013, 2/2017)**
 - YM:n asetuksen 4/2013 mukaiset laskelmat tai selvitykset
4. **ASUNTOSUUNNITTELU (RakL 40 §, YM:n asetus 631/2024)**
 - Huonekoko, valoisuus, huonekorkeus, tuuletettavuus
5. **VESIHUOLTO: TALOUSVESI JA JÄTEVESIEN KÄSITTELY (RakL 45 §, Vesihuoltolaki)**
 - Oma kaivo (veden laatu), jätevesien käsittely (jätevesiasetus)
6. **RAKENTEIDEN LUJUUS JA VAKAUS (RakL 29 § ja 31 §, useat ympäristöministeriön asetukset)**
 - Rakennesuunnitelmat (perustus, ulkoseinät, välipohja, yläpohja, vesikattorakenne) ja maaperä
7. **PALOTURVALLISUUS (RakL 32 §, YM:n asetus 848/2017 ja 927/2020, Pelastuslaki)**
 - Hätäpoistuminen, rakenteiden kantavuus palotilanteessa, palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen, palon ja savun kehittymisen estäminen, sammutus- ja pelastustehtävien järjestäminen
8. **TERVEELLISYYS (RakL 33 §, YM:n asetukset 782/2017, 1009/2017 ja 1047/2017)**
 - Sisäilma, ilmanvaihto, vesihuolto sekä kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet
9. **KÄYTTÖTURVALLISUUS (RakL 34 §, YM:n asetus 1007/2017)**
 - Muutostöissä suunnittelu ja korjaus käyttötarkoitusta vastaavaksi
10. **ESTEETTÖMYYS (RakL 35 §, Valtioneuvoston asetus 241/2017 ja 683/2024)**
 - Kulkuväylät, tasoerot, hygieniatilat, ovien leveydet
11. **MELUNTORJUNTA JA ÄÄNIOLOSUHTEET (RakL 36 §, YM:n asetus 796/2017 ja 360/2019)**
 - Liikennemelu, teollisuusmelu, tekniset laitteet, ilmanvaihto
12. **ASUINRAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE (RakL 139 §)**
 - Laitteet ja huolto
13. **JÄTEHUOLTO (RakL 127 §, rakennusjärjesty 37 §)**
 - Jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat

Lisätietoja prosessista saa tekemällä neuvontapyynnön osoitteessa www.lupapiste.fi