

## VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

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. 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 hakea sen jälkeen rakennuslupa.

### 1. 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 rakennusluvnan erityisten edellytysten olemassaolo.*

### 2. POIKKEAMISLUPA

*Poikkeamislupnan edellytyksenä on, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista (MRL 172 §). Haettaessa poikkeamislupaa muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset.*

**Edellytyksenä** rakennuspaikan muodostumiselle on, että:

1. rakennuspaikan koon tulee täyttää MRL 116 §:ssä, Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestyksessä sekä alueelle vahvistetussa yleiskaavassa osoitetut vaatimukset. Vesistön rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>, ellei oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta muuta johdu.
2. rakennuspaikka on aikaisemmin ollut vakituiseen asumiseen käytetty tai
3. sen tulee tukeutua olemassa olevaan kyläasutukseen ja olemassa oleviin palveluihin.

**Poikkeamishakemuksessa esitetään myös käyttötarkoituksen muutoksen suunnitelmin vakituisen asuinrakennuksen vaatimusten täytyminen (RakMk A2).**

#### 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. Kiinteistö sijaitsee vakituisen asutuksen läheisyydessä

- sijainniltaan tukeutuu olemassa olevaan kyläyhteisöön
- sijainniltaan tukeutuu peruspalveluihin, etäisyys taajamaan kohtuullinen
- muutos ei saa aiheuttaa kunnalle ja asukkaalle lisäkustannuksia (yhdyskuntarakenteen hajautuminen)

## 3. Kiinteistölle johtaa hyvät ja hoidetut tieyhteydet (MRL 136§)

- etäisyys maantiehen tai muuhun yksityistiehen (tiekunta) on alle 1 km
- 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

## 4. Talousveden ja jäteveden järjestelyt

- hyvälaatuinen 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
- jätevesien käsittelyn sijoittaminen ja hoitaminen (MRL 136§)
- vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon - muilla alueilla jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen mukaisesti

## 5. Rakennus täyttää käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvat vakituiselle asuinrakennukselle asetet MRL:n mukaiset tekniset vaatimukset, tai on muutettavissa sellaiseksi.

Käyttötarkoituksen muutosta ei voida hyväksyä:

- Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita.
- Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
- Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostaa taaja-asutusta.
- Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle kustannuksia.

### 3. RAKENUSLUPA

*Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 4.mom:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvnan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakituiselle asunnolle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutokseen on Ympäristöministeriön (YM) asetuksella 3/2013 annettu määräyksiä energiatehokkuuden parantamisesta.*

Rakentamishetkellään vapaa-ajan rakennukset ovat saaneet ja saavat merkittäviäkin vapautuksia määräyksistä verrattuna vakituisiin asuinrakennuksiin.

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 terveellisyttä, turvallisuutta, terveydellisiä oloja jne. Ohessa on karkealla

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

## **RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMISEN EDELLYTYKSET**

### **Kiinteistöön liittyvät**

1. Rakennuspaikan koon tulee täyttää MRL 116 §:ssä, Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestyksessä sekä alueelle vahvistetussa yleiskaavassa osoitetut vaatimukset. Vesistön rantavyöhykkeellä ja rantaalueella rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>, ellei oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta muuta johdu
  - 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§)
2. Kiinteistölle johtaa hyvät tieyhteydet (MRL 136 §)
3. Hyvä laatuinen ja riittävä talousvesi (oma kaivo, verkostovesi) (MRL 136 §)
4. Jätevesien käsittelyn sijoittaminen ja hoitaminen (MRL 136 §)

### **Rakennukseen liittyvät**

5. Rakennuksen ja muutostöiden tulee täyttää rakentamiselle asetut 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
  - hakemuksesta pyydetään palo- ja pelastusviranomaisen lausunto
8. Rakennus täyttää RakMk D2 (rakennuksen sisäilmasto ja ilmanvaihto) (MRL 117 c §) Korjaus- ja muutostöistä on annettu YM:n asetus 4/ 2013.
  - riittävä ja hallittu ilmanvaihto vähintään 0,5 l/h
  - ulkoilman olosuhteista riippumatta asuinhuoneen ilmatilavuus täytyy vaihtua kerran kahden tunnin aikana
  - ilmanvaihdon ja lämmön talteenoton toteuttaminen / savuttaminen asettaa velvoitteita rakennuksen ilmatiiveydelle
  - lämmön talteenotto vähintään 45 % poistoilmasta (YM:n asetus 4/2013).
  - ilmanvaihtojärjestelmien enimmäisominaissähkötehot 1,0 – 2,5 kW/(m<sup>3</sup>/s) (YM:n asetus 4/2013).
9. Rakennus täyttää RakMk F2 (rakennuksen käyttöturvallisuus) määräykset ja ohjeet MRL 117 d §) mm. ;
  - ulkoportaat enintään 180 mm nousu ja etenemä vähintään 270 mm (kaltevuus 18 - 23 astetta)
  - sisäportaat enintään 190 mm nousu ja etenemä vähintään 250 mm (kaltevuus 25 - 37 astetta) - avoaskelmien väli alle 100 mm
  - portaiden ja kulkuteiden leveys vähintään 900 mm (RakMk E1 10.4)

- kaidekorkeudet, -välit, käsijohteet; vähintään (porraskaide) 900/ (parvikaide)1000 mm, kaideraot enintään 50 mm/ 60 mm/110 mm/ 300mm (riippuen sijainnista)
- kulkuteiden valoisuus ja valaistus
- rakennuksen ajoneuvoliikenteen järjestäminen
- huoltoturvallisuus mm.; talo- ja lapetikkaat, lumiesteet

10. Rakennus täyttää rakentamismääräyskokoelman osan (RakMk) F1 (esteetön rakennus) määräykset ja ohjeet (MRL 117 e §)mm.;

- asunnon wc- ja pesutilat soveltuvat pyörätuolikäyttöön
- kulkuväylillä ei saa olla 2100 mm alittavia ulokkeita

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 (rakennusten energiatehokkuus) vaatimukset (MRL 117 g §) Korjaus- ja muutostöistä on annettu YM:n asetus 4/ 2013.

- alkuperäistä ulkoseinien lämmönläpäisevyyttä (U) parannetaan vähintään 0,5:lla, enintään 0,17 W/m<sup>2</sup>K tasoon. 0,5 parannettuna tulee kuitenkin olla <0,60 W/m<sup>2</sup>K (YM:n asetus 4/2013).
  - ulkoseinien eristävyttä parannetaan siis aina vähintään 50 %:lla, enintään 0,17 W/m<sup>2</sup>K tasoon.
  - alkuperäistä yläpohjan lämmönläpäisevyyttä (U) parannetaan vähintään 0,5:lla, enintään 0,09 W/m<sup>2</sup>K tasoon. 0,5 parannettuna tulee kuitenkin olla < 0,60 W/m<sup>2</sup>K tasoa (YM:n asetus 4/2013).
  - yläpohjan eristävyttä parannetaan siis aina vähintään 50 %:lla, enintään 0,09 W/m<sup>2</sup>K tasoon .
  - ikkunoiden ja ovien U-arvon oltava vähintään 1,0 W/m<sup>2</sup>K (YM:n asetus 4/2013).
  - arvo ikkunassa vastaa yleisesti vähintään 2-kertaista umpiolasia + ulkopuitteen 1 tasolasitusta karmivahvuudella n. 130 mm.
  - arvo ulko-ovessa vastaa yleisesti vähintään tuplatiivistettä ja n. 62 mm eristettyä ovilehteä karmivahvuudella n. 128 mm
  - alapohjan tehokkuutta parannetaan mahdollisuuksien mukaan (YM:n asetus 4/2013).
- rakennuksen energian kulutusvaatimus enintään 180 kWh/m<sup>2</sup> (vastaa energiatehokkuusluokkaa C) (YM:n asetus 4/2013).
- arvon saavuttaminen vaatii rakenteille asetettuja minimiarvoja (ulkoseinä, yläpohja, ikkunat, ovet, lämmön talteenotto...) parempia ratkaisuja
  - esitetään energiaselvitys; kokonaisenergia, energialaskennan lähtötiedot ja tulokset, kesäaikainen huonelämpötila, lämpöhäviöt, lämmitysteho, energiatodistus (RakMk A2 ja D3).

13. Käyttötarkoituksen muutos täyttää RakMk G1 (asuntosuunnittelu) määräykset ja ohjeet mm.; - asuinhuoneistoala vähintään 20 m<sup>2</sup>.

- huonekorkeus vähintään 2400 mm
- huoneiston ja muiden asumiseen välttämättömien tilojen vapaat ovileveydet vähintään 800 mm, ulko-ovi vähintään 900 mm
- vapaa leveys tarkoittaa vapaata tilaa ovilehti avattuna
- jokaisessa asuinhuoneessa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko vähintään 1/10 (10 %) huonealasta (MRA 51 §)
- asuinhuoneiston huonejärjestelyt tulee olla tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä (MRA 51 §)
- riittävästi tilaa; lepoa, ruokailua, ruoanvalmistusta varten, välttämätöntä säilytystilaa
- asuinhuoneistossa tulee olla aina käymälä ja perusvarustus hygienian hoitoon esim. pesutila asianmukaiset vaatehuoltotilat, irtaimiston säilytystilaa sekä ulkoiluvälineiden säilytystilaa
- sisä- ja ulkotilat ovat liikuntaesteisille soveltuvia
- riittävästi muuta ulkotilaa mm.; leikkipaikkaa, oleskelutilaa, jätteen keräysvälineitä, autopaikkoja varten (MRL 155§)

#### 14. Teknisten järjestelmien vaatimat muutokset

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