



Rakennusvalvonta

1 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 172 §).

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.

1.1 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

1.1.1 Muutosta edesauttaa ranta-alueilla ranta-asemakaavallinen tai oikeusvaikutteinen osayleiskaavallinen tarkastelu, joissa vakituinen asumisen mahdollisuus on selvitetty.

1.1.2 Muutoksen vaikutuksilla ei muodosteta hallitsematonta vakituisen asumisen rakentamista ja ranta-alueelle ei muodosteta taajama-asutusta

1.2 Sijaitsee vakituisen asutuksen läheisyydessä

1.2.1 Sijainniltaan tukeutuu olemassa olevaan kyläyhteisöön.

1.2.2 Sijainniltaan tukeutuu peruspalveluihin (esimerkiksi koulut, terveydenhuolto, kotipalvelu).

1.2.3 Muutos ei saa aiheuttaa kunnalle ja asukkaalle lisäkustannuksia (yhdyskuntarakenteen hajautuminen)

1.3 Kiinteistölle johtaa hyvät ja hoidetut tieyhteydet

1.4 Talousveden ja jäteveden järjestelyt

1.5 Täyttää käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvat vakitukselle asuinrakennukselle asetetut MRL:n mukaiset tekniset vaatimukset

2 RAKENNUSLUPA

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 4.mom:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvun myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakituiselle 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 vakituisiin asuinrakennuksiin. Vaikkakin YM:n asetus 4/2013 keventää pieneltä osaltaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vaatimustasoa, muutos asuinrakennukseksi vaatii merkittäviä muutostoimenpiteitä vapaa-ajan rakennuksessa.

Rakennusluvun 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. Poikkeamisella ei voida syrjäyttää asetetun määräyksen velvoitetta.

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

2.1 Kiinteistöön liittyvät

2.1.1 **Rakennuspaikka** kaava-alueen ulkopuolella (haja-asutus, yleiskaava-alue) tulee olla vakituisen asumiseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 m² (MRL 116 §).

2.1.1.1 Täyttää vakituista asuinrakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

2.1.1.1.1 Rakennukset, myös tulevat / tarvittavat rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta

2.1.1.1.2 Vähintään viiden (5) metrin etäisyydelle naapurin rajoista sekä vähintään kymmenen (10) metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista (MRA 57 §)

2.1.2 **Kiinteistölle johtaa hyvät tieyhteydet (MRL 136 §)**

2.1.2.1 Tien riittävä leveys ja kantavuus

2.1.2.2 Kiinteistöllä onnistuu mm. talusjätteen ja mahdollisen sakokaivolietteen kuljetukset

2.1.2.3 Mahdollistaa palo- ja pelastusajoneuvojen toimimisen

2.1.2.4 Tien kunnossapito on järjestetty (lanaus, talviauraus)

2.1.2.5 Myös edellä mainittujen ajoneuvojen kääntäminen kiinteistöllä

2.1.3 **Hyvälaatuinen ja riittävä talousvesi (oma kaivo, verkostovesi) (MRL 136 §)**

2.1.3.1 Oman talousvesikaivon veden riittävyys ja soveltavuus kotitalousvedeksi

2.1.3.1.1 Muun muassa veden laadun selvitys, jossa tutkittu kaivoveden soveltavuus kotitalousvedeksi

2.1.4 **Jätevesien käsittelyn sijoittaminen ja hoitaminen (MRL 136 §)**



3 Rakennukseen liittyvät

- 3.1 **Rakennuksen ja muutostöiden tulee täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset (MRL 117 - 117 g §)**
- 3.2 **Rakenteiden lujuus ja vakaus (MRL 117 a §)**
 - 3.2.1 Rakennesuunnitelmat
 - 3.2.1.1 Muun muassa maaperä, perustus, ulkoseinät, välipohja, yläpohja
- 3.3 **Paloturvallisuus (MRL 117 b §)**
 - 3.3.1 Poistumisturvallisuus
 - 3.3.2 Rakenteiden kantavuus palotilanteessa
 - 3.3.3 Palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen
 - 3.3.4 Sammutus ja pelastustehtävien järjestelyt
 - 3.3.5 Palon ja savun kehittymisen estäminen
- 3.4 **Rakennus täyttää ympäristöministeriön (YM) rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta annetun asetuksen 1009/2017:n vaatimukset (MRL 117 c §)**
Korjaus- ja muutostöistä on annettu YM:n asetus 4/2013.
 - 3.4.1 Riittävä ja hallittu ilmanvaihto vähintään 0,5 l/h
 - 3.4.1.1 Ulkoilman olosuhteista riippumatta asuinhuoneen ilmatilavuus täytyy vaihtua kerran kahden tunnin aikana
 - 3.4.1.2 Ilmanvaihdon ja lämmön talteenoton toteuttaminen / saavuttaminen asettaa velvoitteita rakennuksen ilmatiiveydelle
 - 3.4.2 Lämmöntalteenotto vähintään 45 % poistoilmasta (YM asetus 4/2013)
- 3.5 **Rakennus täyttää YM:n rakennuksen käyttöturvallisuudesta annetun asetuksen 1007/2017:n vaatimukset rakennuksen käyttöturvallisuudesta (MRL 117 d §)**
 - 3.5.1 Ulkoportaat enintään 180 mm nousu ja etenemä vähintään 270 mm (kaltevuus 18-23 astetta)
 - 3.5.2 Sisäportaat enintään 190 mm nousu ja etenemä vähintään 250 mm (kaltevuus 25-37 astetta)
 - 3.5.3 Avoaskelmien väli alle 100 mm
 - 3.5.4 Portaiden ja kulkuteiden leveys vähintään 900 mm (RakMk E1 10.4)
 - 3.5.5 Kaidekorkeudet, -välit, käsijohteet; porraskaide vähintään 900 mm, parvikaide vähintään 1 000 mm. Kaideraot sijainnista riippuen enintään 50 mm / 60 mm / 110 mm / 300 mm

- 3.5.6 Kulkuteiden valoisuus ja valaistus
- 3.5.7 Rakennuksen ajoneuvoliikenteen järjestäminen
- 3.5.8 Huoltoturvallisuus kuten talo- ja lapetikkaat, lumiesteet
- 3.6 **Rakennus täyttää Valtioneuvoston esteettömyydestä annetun asetuksen 241/2017 vaatimukset rakennuksen esteettömyydestä (MRL 117 e §)**
 - 3.6.1 Asunnon WC- ja pesutilat soveltuvat pyörätuolikäyttöön
 - 3.6.2 Kulkuväylillä ei saa olla 2 100 mm alittavia ulokkeita
- 3.7 **Melun torjunta ja ääniolosuhteet (MRL 117 f §)**
 - 3.7.1 Ympäristöstä johtuva melu kuten liikenne ja teollisuus
 - 3.7.2 Teknisten järjestelmien äänitasot
 - 3.7.2.1 Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistot
 - 3.7.2.2 Ilmanvaihto
- 3.8 **Rakennus täyttää YM:n korjaus- ja muutostöistä annetun asetuksen 4/2013 vaatimukset (MRL 117 g §)**

Asetuksen mukaan on mahdollista valita kohteeseen sopiva energiatehokkuuden parantamisvaihtoehto

 - 3.8.1 Rakennusosakohtainen vaihtoehto: parannetaan rakennusosia seuraavasti
 - 3.8.1.1 Alkuperäistä ulkoseinien lämmönläpäisevyyttä (U) parannetaan vähintään 0,5:lla, enintään 0,17 W/m²K tasoon. Parannettua 0,5 tulee kuitenkin olla < 0,60 W/m²K
 - 3.8.1.2 Ulkoseinien eristävyttä parannetaan aina vähintään 50 %
 - 3.8.1.3 Alkuperäistä yläpohjan lämmönläpäisevyyttä (U) parannetaan vähintään 0,5:lla, enintään 0,09 W/m²K tasoon. Parannettua 0,5 tulee kuitenkin olla < 0,60 W/m²K tasoa.
 - 3.8.1.4 Yläpohjan eristävyttä parannetaan aina vähintään 50 %
 - 3.8.1.5 Ikkunoiden ja ovien U-arvon oltava vähintään 1,0 W/m²K
 - 3.8.1.6 Arvo ikkunassa vastaa yleisesti vähintään tuplatiivistettä ja noin 62 mm eristettyä ovilehteä karmivahvuudella n. 128 mm
 - 3.8.1.7 Alapohjan tehokkuutta parannetaan mahdollisuuksien mukaan
 - 3.8.2 Rakennuksen standardikäyttöön perustuva vaihtoehto: saavutetaan rakennuksen energiakulutusvaatimus, eli 180 W/m²K joka vastaa energiatehokkuusluokkaa C
 - 3.8.3 Rakennuksen standardikäyttöön perustuvan kokonaisenergiakulutuksen pienentämiseen perustuva vaihtoehto: Lasketaan energiaselvityksen kautta rakentamisajankohdan mukainen tai viimeisimmän käyttötarkoituksen mukainen kokonaisenergian kulutus (E-luku) ja pienennetään sitä asetetun tason mukaisesti (uusi E-luku = 80 % lasketusta E-luvusta). Kaikkiin vaihtoehtoihin liitetään energiaselvitys; kokonaisenergia, energialaskennan lähtötiedot ja tulokset, kesäaikainen huonelämpötila, lämpöhäviöt, lämmitysteho, energiatodistus (RakMk A2 ja D3).



3.9 Käyttötarkoituksen muutos täyttää YM:n asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 1008/2017 vaatimukset asuntosuunnittelusta

3.9.1 Asuinhuoneistoala vähintään 20 m²

3.9.2 Huonekorkeus vähintään 2 400 mm

3.9.3 Huoneiston ja muiden asumiseen välttämättömien tilojen vapaat ovileveydet vähintään 800 mm, ulko-ovi vähintään 900 mm. Vapaa leveys tarkoittaa vapaata tilaa ovilehti avattuna.

3.9.4 Jokaisessa asuinhuoneessa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko on vähintään 1/10 (10 %) huonealasta (MRA 51 §)

3.9.5 Asuinhuoneiston huonejärjestelyt tulee olla tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä (MRA 51 §)

3.9.6 Riittävästi tilaa lepoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta varten, sekä välttämätöntä säilytystilaa

3.9.7 Asuinhuoneistossa tulee olla aina käymälä ja perusvarustus hygienian hoitoon, esim. pesutila

3.9.8 Asianmukaiset vaatehuoltotilat, irtaimiston säilytystilaa sekä ulkoiluvälineiden säilytystilaa

3.9.9 Sisä- ja ulkotilat ovat liikuntaesteiselle soveltuvia

3.9.10 Riittävästi muuta ulkotilaa kuten leikkipaikkaa, oleskelutilaa, jätteen keräysvälineitä ja autopaikkoja varten (MRL 155 §)

3.10 Teknisten järjestelmien vaatimat muutokset

3.10.1 Vesi- ja viemärijärjestelmän vaatimat uudistukset

3.10.2 Lämmitysjärjestelmän vaatimat muutokset

3.10.3 Sähköjärjestelmän muutokset

3.10.3.1 Valaistus; rakennus ja piha

3.10.3.2 Vikavirtasuojaukset

3.10.3.3 Järjestelmien maadoitukset