

Ohje Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi

Kiteen rakennusvalvonta
Julkaistu 1.3.2021

Yleistä

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii aina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennusluvan. Joissakin tapauksissa ennen rakennusluvan hakemista, vaaditaan myös erillinen poikkeamislupapäätös tai suunnittelutarveratkaisu. Tämän ohjeen tarkoitus on selventää kyseisiä asioita sekä niihin tarvittavia tarkasteluita/selvityksiä.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen on syytä aloittaa lähtökohtien selvittämisellä. Lähtökohdat voidaan jakaa kahteen osuuteen, joita ovat rakennuspaikan maankäytöllinen tarkastelu ja olemassa olevan rakennuksen tekninen tarkastelu. Tarkasteluiden avulla saadaan arvioitua hankkeen vaatimuksia ja alustavia kustannuksia. Tarkasteluiden tekemiseen tarvitaan hyvin usein rakennusalan ammattilaisia.

Rakennusvalvonta ohjaa kaikkia rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta miettiviä palkkaamaan lainsäädäntöä tuntevan ja riittävän pätevän rakennusalan ammattilaisen jo hankkeen selvitysvaiheessa. Rakennusalan ammattilainen avustaa rakennushankeeseen ryhtyvää maankäytöllisen ja teknisen tarkastelun tekemisessä.

Rakennusvalvonta kehottaa tekemään tarkastelut hyvissä ajoin rakennusalan ammattilaisen kanssa ennen varsinaisten lupahakemuksien tekemistä, että lupien hakemisvaiheessa vältytään yllätyksiltä.

Rakennuspaikan maankäytöllinen tarkastelu

Maankäytöllisen tarkastelun avulla selvitetään rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asuinkäyttöön ja mahdolliset vaikutukset kunnan maankäyttöön. Maankäytöllisen tarkastelun avulla selviää mm. tarvitseeko hanke suunnittelutarveratkaisun, poikkeamislupapäätöksen vai voiko hankkeen suhteen edetä pelkällä rakennusluvalla. Tarkastelun tekeminen edellyttää rakennusalan lainsäädännön tuntemusta. Tarkastelusta ei ole välttämätöntä tehdä erillistä asiakirjaa.

Maankäytöllisen tarkastelun sisältöä

Rakennuspaikan sijainnilla on suuri merkitys kunnan maankäyttöön. Rakennuspaikat voivat sijaita kaava-alueilla, suunnittelutarvealueella, kaavoittamattomalla ranta-alueella tai muilla alueilla eli ns. haja-asutusalueilla.

Alueella voimassa olevat kaavamääräykset ja rakennusjärjestyksen määräykset ohjaavat rakentamista. Rakennuspaikan sijainnin tai voimassa olevan kaava- tai rakennusjärjestyksen määräyksen takia hanke voi edellyttää suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamislupapäätöksen hakemista. Haja-asutusalueiden rakennuspaikat ovat rakennuspaikkoja, jotka sijaitsevat kaava-, suunnittelutarve- ja ranta-alueiden ulkopuolella. Haja-asutusalueilla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Maankäytöllisessä tarkastelussa tarkasteltavia asioita ovat mm. rakennuspaikan kaavatilanne ja kaavamääräykset, rakennuspaikan koko, talousveden laatu ja riittävyys, jätevesien käsittely, kunnallistekniikka (vesihuolto, viemärointi, hulevedet), tieyhteys, hälytys- ja huoltoajoneuvojen pääsy rakennuspaikalle, palveluiden saatavuus, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, ranta-alueilla rakennuksen etäisyys rantaviivaan, kunnalle mahdollisesti aiheutuvat kustannukset kuten koulukyydit sekä vanhuksien kodinhoitopalvelut ja jätehuollon järjestäminen.

Suunnittelutarveratkaisu

Jos rakennuspaikka sijaitsee voimassa olevan rakennusjärjestyksen tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisella suunnittelutarvealueella, tulee hankkeelle hankkia suunnittelutarveratkaisu.

Poikkeamislupa

Poikkeamislupa tarvitaan mm. seuraavissa tapauksissa:

- Rakennuspaikalla voimassa oleva kaava ei salli vakituisen asuinrakennuksen sijoittamista rakennuspaikalle. Esimerkiksi rakennuspaikka, joka on tarkoitettu loma-asunnoille (RA tai vastaava kaavamerkintä), edellyttää erillisen poikkeamisluvan hakemista.
- Rakennuksen etäisyys keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan ei ole kaavamääräyksen tai rakennusjärjestyksen määräyksen mukainen. Kaavamääräykset ovat ensisijaisia ja rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan, jos asiasta ei ole kaavassa määrätty.
- Rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella.

Rakennuspaikan edellytykset vakituiseen asuinkäyttöön voi selvittää Kiteen maankäytön henkilökunnan kanssa. Poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun vaativissa tilanteissa, ota yhteyttä Kiteen maankäyttöpäällikköön.

Rakennuksen tekninen tarkastelu

Rakennuksen teknisen tarkastelun tavoitteena on selvittää rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asuinkäyttöön. Tekninen tarkastelu toimii lähtökohtana rakennuslupahakemukseen tarvittavien selvitysten tekemisessä sekä tarvittaessa muutossuunnitelmien laatimisessa. Teknisen tarkastelun mukaiset asiat on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä suunnitelmissa ja muissa asiakirjoissa. Tarkastelun tekeminen edellyttää rakennusalan lainsäädännön tuntemusta.

Teknisen tarkastelun sisältöä

- **Tilojen soveltuminen vakituiseen asuinkäyttöön;** mm. huoneiston ja huoneiden pinta-alat, huonekorkeus, rakennuksen varustetaso, valoisuus sekä ikkunoiden pinta-alat.
- **Käyttöturvallisuus;** mm. portaat, kaiteet, rakennusosien ja varusteiden turvallisuus, ulkotilojen turvallisuus sekä huollon turvallisuus.
- **Paloturvallisuus;** mm. tulisijat, savupiiput, hormit, lämmityslaitteet, palovaroittimet, sammutusvälineet, palo-osastoinnit sekä poistuminen palon sattuessa.
- **Kosteustekninen toimivuus;** suunnittelijan on käyttötarkoituksen muutoksessa selvitettävä rakennuksen rakennusaikainen rakentamistapa ja rakenteen kosteustekninen toimivuus: selvityksenä toimivat piirustukset ja tarvittaessa erillinen selvitys.
- **Vesi- ja viemäri-laitteisto;** mm. lattiakaivolliset tilat, jätevesien pumppaus sekä tarvittaessa lämpimän käyttöveden kiertojohtoon liitettujen lämmönluovuttimien uusinta.
- **Esteettömyys;** rakennukseen johtava kulkuväylä, rakennuksen sisäänkäynti sekä rakennuksen ovet.
- **Energiatehokkuus;** Muutoshankkeissa yksi keskeinen selvitettävä asia on rakennuksen energiatehokkuus. Käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät aina energiaselvityksen tekemistä. Energiaselvityksen perusteella voidaan arvioida täyttääkö rakennus energiatehokkuusvaatimukset vai tuleeeko sen suhteen tehdä korjaus- / muutostöitä. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n mukaan rakennuksen energiatehokkuutta on parannettava, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

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.** Rakennuksen korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen energialaskennassa, laskentatyökalun valinnassa ja tulosten esittämisessä sovelletaan ympäristöministeriön asetusta rakennusten energiatehokkuudesta.

Huomaa, että energiatodistus on eri asia kuin energiaselvitys. Energiatodistusta ei yleensä tarvita käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, ellei energiatodistuskilpailuun osallistuta.

Määräysten soveltaminen käyttötarkoituksessa

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma määräävät käyttötarkoituksen yhteydessä sovellettavaksi tulevista asioista. Seuraavissa kappaleissa on pyritty avaamaan kyseisten määräysten soveltamista muutoshankkeissa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että ratkaistaessa lupia, jotka koskevat mm.

- rakennuksen käyttötarkoituksen olennaista muuttamista sekä
- korjaus- ja muutostöitä, joilla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin,

noudatetaan soveltuvien osin, mitä rakennuslupan edellytyksistä säädetään. Tarkoituksena on mm. varmistaa, että rakentaminen täyttää sille MRL 117 §:ssä asetetut yleiset vaatimukset.

Tämän lisäksi 117 §:ssä on erikseen säädetty, että korjaus- ja muutostyössä

- tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä
- rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön

ja muutosten johdosta

- rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä
- heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakennusvalvontaviranomainen tekee ns. rakennuslupaharkintaa edellä esitetyn periaatteen mukaisesti. Suunnittelijan tehtävänä on esitellä hankkeen suunnitteluratkaisut rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuslupaharkinnassa ratkaistaan, onko lupa myönnettävissä esitetyle ratkaisulle.

Sellaisten poikkeamisten suhteen, joihin ei voida soveltaa edellä esitettyjä korjaus- tai muutostyön periaatteita, voidaan vähäisten poikkeamisten myöntämistä harkita MRL 175 §:n nojalla rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Vähäiset poikkeamiset eivät saa johtaa MRL 117 §:n mukaisten oleellisten vaatimusten laiminlyönteihin.

Rakentamismääräyskokoelma (RakMk)

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella on annettu lain käytännön soveltamiseen Suomen rakentamismääräyskokoelmaan asetuksia. Asetukset on annettu MRL 117 §:n mukaisten kokonaisuuksien mukaisesti. Rakentamismääräyskokoelman asetukset ovat luettavissa osoitteessa: <https://ym.fi/rakentamismaaraykset>

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat **pääsääntöisesti uuden rakennuksen rakentamista**. Yleisesti rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos niin edellyttävät. Näin ollen muutos- ja korjaustöissä, hankkeen suunnittelijan tulee tarkastaa mitä asetuksen määräyksiä sovelletaan myös korjaus- ja muutostyön yhteydessä.

Rakennuslupahakemuksen selvitykset/asiakirjat käyttötarkoituksessa

Rakennuslupahakemus tehdään sähköisen asiointipalvelun Lupapiste-palvelun (www.lupapiste.fi) kautta. Lupapisteen käyttöä varten on erilliset ohjeet.

Rakennuslupahakemukseen yleensä tarvittavat asiakirjat:

- 1) Selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta
 - Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on osoitettava, että luvan hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Jos rakennuspaikalla on useampi omistaja, tulee kaikkien olla luvan hakijoina tai tulee olla valtakirja(t).
 - Selvitykseksi käy esimerkiksi yksi seuraavista:
 - i. Lainhuuto (rakennusvalvonta voi ottaa lainhuudon 18,00 €:n hintaan).
 - ii. Julkisen kaupanvahvistajan vahvistama kauppa- tai lahjakirjan kopio, jos lainhuutoa ei ole vielä.
 - Lainhuudon sekä muita otteita voit ostaa [maanmittauslaitoksen verkkosivujen](#) kautta
- 2) Rakentamista koskeva suunnitelma
 - Lupa haetaan yleensä pääpiirustuksilla, joita ovat asemapiirustus, pohjapiirustukset, leikkauspiirustukset sekä julkisivupiirustukset.
 - Suunnitelmien tulee olla hankkeen vaativuustason mukaisen riittävän pätevän suunnittelijan tekemät. Suunnitelmissa on esitettävä kaikki uudet rakennustoimenpiteet, jos sellaisia tehdään.
- 3) Rakennetapaselostus
- 4) Rakennuksen energiaselvitys ja sen mukaiset liitteet
 - Kyseessä on energiatehokkuusasetuksen mukainen selvitys, jonka avulla selvitetään täyttää olemassa oleva rakennus vakituisen asuinrakennuksen mukaiset energiatehokkuusvaatimukset.
 - Energiaselvityksen sisältö ks. 1010/2017 34 § energiaselvitys.
 - Huomaa, että energiatodistus on eri asia kuin energiaselvitys.
- 5) Selvitys energiatehokkuuden parantamisen suhteen. Tätä selvitystä ei tarvita, jos rakennus täyttää kohdan 4) mukaiset vaatimukset. Muissa tapauksissa hakemuksiin on liitettävä seuraavasti vaihtoehdoista A), B) tai C):
 - A) Energiatehokkuuden parantamisen osoittaminen
 - i. Energiatehokkuuden parantaminen tulee tehdä ympäristöministeriön asetusten 4/13 ja 2/17 mukaisesti.
 - ii. Asetuksen 4/2013 § 8 määrittelemistä kolmesta vaihtoehdosta valitaan sopivin rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi.
 - iii. Energiatehokkuuden parantamisen rakennustoimenpiteet on esitettävä suunnitelmissa.
 - B) Selvitys, että energiatehokkuutta ei ole mahdollista parantaa
 - i. Ellei energiatehokkuutta voida edellä vaaditulla tavalla parantaa, tulee hankkeen suunnittelijan tehdä asiasta riittävän kattava kirjallinen selvitys, mikä ottaa kantaa tekniseen, toiminnalliseen sekä taloudelliseen toteutettavuuteen. Selvityksen tulee sisältää riittävät laskelmat ja vertailut mahdollisten korjaustoimenpiteiden kustannuksista suhteessa saavutettavaan hyötyyn.
 - C) Selvitys, että energiatehokkuuden parantamisvelvollisuus ei koske hanketta.

6) Suunnittelijoiden ja työnjohtajien suostumukset Lupapisteeseen

- Jos käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennustoimenpiteitä, hankkeelle on nimettävä
 - i. pääsuunnittelija
 - ii. rakennussuunnittelija
 - iii. vastaava työnjohtaja
 - iv. erityissuunnittelijat sekä erityisalojen työnjohtajat edellytetään tapauskohtaisesti
- Henkilöiden suostumukset tehtäviin hoidetaan Lupapisteessä
- Henkilöiden pätevyysvaatimus määräytyy hankkeen suunnittelutehtävien vaativuustason mukaisesti.

7) Selvitys/suunnitelma jätevesijärjestelmästä

- Erillistä selvitystä ei tarvita, jos rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan.
- Rakennuspaikalla sijaitsevan jätevesien käsittelyjärjestelmän tulee täyttää Kiteen ympäristönsuojelumääräysten mukaiset vaatimukset vakituisen asuinrakennuksen suhteen.
- Ellei jätevesijärjestelmä täytä vakituisen asuinrakennuksen vaatimuksia, tulee laatia jätevesijärjestelmän suunnitelma siten, että vaatimukset täyttyvät. Jätevesijärjestelmän suunnitelma tulee liittää lupahakemukseen.

8) Naapureiden kuulemiset

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakentamisesta on ilmoitettava naapurille. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.
- Rakennusvalvonta merkitsee "Lausunnot"-välilehdelle kuultavat naapurit.
- Naapureiden kuuleminen suoritetaan pääsääntöisesti sähköisesti Lupapisteen kautta. Sähköinen kuuleminen edellyttää naapureiden sähköpostiosoitteita.
- Hakija voi pyytää naapureilta kuulemiset myös paperisena. Paperiset kuulemislomakkeet tulee silloin liittää skannattuna Lupapisteeseen hakemuksen "Suunnitelmat ja liitteet"-välilehdelle.
- Ellei hakija tee kuulemista, rakennusvalvonta suorittaa kuulemisen ja perii taksan mukaiset maksut. Rakennusvalvonnan suorittama kuuleminen lisää käsittelyaikaa vähintään 14 vrk.

9) Lausunnot

- Rakennusvalvonta pyytää tarvittavat lausunnot Lupapisteen kautta.

10) Lupakäsittelyä varten voidaan edellyttää myös muita asiakirjoja/selvityksiä, kuten:

- Osakeyhtiön, yhdistyksen tai muun vastaavanlaisen hakijan päätös hankkeeseen ryhtymisestä.
- Selvitys nimenkirjoitusoikeudesta, kun hakijana on yritys, yhdistys, asunto-osakeyhtiö tai muu vastaava toimija.
- Poikkeamislupapäätös
- Suunnittelutarveratkaisu.