Satakunnan ammattikorkeakoulu

Tommi Kopra

LOMA-ASUNNON MUUTOS VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Tekniikka Pori

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Talonrakennuksen suuntautumisvaihtoehto

2007

LOMA-ASUNNON MUUTOS VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Kopra, Tommi
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Joulukuu 2007
Kallio, Jukka
UDK 349.442, 69.03
Sivumäärä: 21

Asiasanat: Poikkeuslupa, rakennuslupa, rantarakentaminen, ranta-asemakaava, asemakaava

---

Tässä opinnäytetyössä käsitellään loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Opinnäytetyö koostuu kahdesta osasta.

Ensimmäisessä osassa tarkastellaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja maankäyttö- ja rakennusasetusta, jotka määrittävät olennaisesti rakennussuunnitteluprosessia. Opinnäytetyössä esitellään myös Suomen rakentamismääräyskokoelman C3, rakennuksen lämmöneristys määräykset, joissa määritellään minimivaatimukset rakennuksen lämmöneristävyydestä. Keskeisenä osana rakennussuunnitteluprosessia ovat rakennuslupamenettely ja poikkeamislupamenettely, jota noudatetaan, jos muutettava loma-asunto/vapaa- ajan asunto sijaitsee ranta-asemakaava alueella. Tarkastelun kohteena ovat myös asemakaavan ja ranta-asemakaavan alueiden rakentamismääräyserot. Ensimmäisessä osassa tarkastellaan ranta-rakentamista myös Ympäristöministeriön julkaiseman internetmateriaalin pohjalta. Vapaa-ajan asunnon lämmöneristämisohjeita annetaan Paroc Oy:n internetsivustolla, jota on hyödynnetty myös tässä opinnäytetyössä valikoiden.

Toisessa osassa tarkastellaan loma-asunnon laajennuksen suunnitteluprosessia, joka on esitelty vaiheittain myös graafisesti. Laajennus on suunniteltu asiakkaalle, jonka aikomuksena on muuttaa asuntoon asumaan vakituisesti. Kohteena on 1900-luvun alussa rakennettu torppa, johon on jälkeenpäin rakennettu toinen kerros. Haasteelliseksi suunnittelun kannalta kohteessa muodostuivat useat tekijät, kuten alkuperäisten suunnitelmien puuttuminen sekä savinen maaperä.

CHANGING OF HOLIDAYHOME TO PERMINENT RECIDENCE

Kopra Tommi
Satakunta University of Applied Sciences
Technology Pori
December 2007
Kallio, Jukka
UDC: 349.442, 69.03
Number of Pages: 22

Key words: exceptional building permit, building permit, building onshore, town plan, detailed shore plan

---

This final year project deals with changing a holiday home to a permanent residence. The final year project includes two parts

The first part consists of Land Use and Building Act and Land Use and Building Statute, which define essentially the construction project. The final year project also introduces the Finnish Construction Regulations collection C3, Thermal Insulation Regulations, which define the minimum requirements for building insulation. A central part of the construction planning process is building permit procedure and exceptional building permit procedure which are followed if the building that is under construction is located in the detailed shore plan area. The construction regulation differences of town plan and shore plan are also studied. In the first part building on shore is examined based on the internet material of the Finnish Ministry of the Environment. Paroc Ltd offers thermal insulation instructions for recreational dwellings on their internet sites and some are used in this final year project selectively.

The second part includes the planning process of the summer cottage expansion which is shown also graphically. The expansion is planned for a customer who plans to move in there permanently. The original building was built in the early 1900s and it has later been expanded upwards. Several matters made the planning challenging, such eg clayey ground and lack of earlier drawings.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO 5

2 VAPAA-AJAN ASUNNON JA VAKITUISEN ASUNNON MÄÄRITTÄMINEN 6

3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLE 7

4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE 10

5 RAKENTAMISEEN TARVITTAVAT KUVAT JA LUVAT 12

6 POIKKEAMISLUVAN EDELLYTYKSET 13

6.1 POIKKEAMISLUPAAN TARVITTAVAT KUVAT JA LUVAT 14

6.2 POIKKEAMISLUVAN JÄLKEISET TOIMENPITEET 14

7 OMA KOHDE 15

8 PROJEKTIN PÄÄTELMÄT 20

LÄHTEET 22

LIITTEET 1-25

1 JOHDANTO

Suunnitteletko uuden asunnon rakentamista tai vanhan laajentamista vai kenties kesämökin kunnostamista vakituista asumista varten? Ajatteletko, että rakennusprojektiin ryhtyminen on monimutkaista ja hankalaa?

Tässä työssä kerrotaan mitä rakentajalta vaaditaan jos halutaan muuttaa vapaa-ajan asunto vakituiseksi asunnoksi. Kyseinen prosessin on pitkä, mutta ei todellakaan hankala, jos ottaa avukseen ammattilaiset suunnittelemaan ja neuvomaan rakentamiseen liittyvissä asioissa.

Rakennettaessa uutta tai korjattaessa tai laajennettaessa vanhaa osa töistä vaatii tietyn luvan. Pienemmät työt vaativat vain toimenpideluvan ja suuremmat rakennusluvan. Osa projekteista vaatii myös paikallisen ympäristökeskuksen myöntämän poikkeamisluvan. Lupia haettaessa kannattaa usein kääntyä ensimmäiseksi kunnan rakennusviranomaisen puoleen, joka osaa neuvoa parhaiten lupiin liittyvissä asioissa.

Ennen projektiin alkamista on hankittava myös ammattilaisia avuksi niin suunnitteluun kuin valvontaakin, ja mahdollisesti myös rakentamiseen. Tämä työ kertoo, minkälaisia suunnittelijoita tarvitaan ja minkälaisia suunnitelmia vaaditaan rakennusprojektin läpiviemiseksi.

Työn lopussa on myös esitelty niin tekstimuodossa kuin kuvillakin esimerkkiprojekti, jossa suunnitellaan laajennus asiakkaan vapaa-ajan asuntoon. Laajennuksen valmistuttua asiakas aikoo muuttaa kohteeseen vakituisesti asumaan. Lisäksi asiakkaille suunniteltiin vielä autokatos pihapiiriin, johon mahtuu kolme autoa ja vene.

2 VAPAA-AJAN ASUNNON JA VAKITUISEN ASUNNON MÄÄRITTÄMINEN

Vapaa-ajan asunto on rakennus, jota käytetään yleisinä loma-aikoina, mutta ei ole suunniteltu jatkuvaan asumiseen. Vapaa-ajan asunnoissa on usein matalammat huonekorkeudet sekä lämmöneristykset. Vapaa-ajan asunnoissa on usein vain pieni keittokulmaus tai keittokomero, jonka lisäksi sieltä löytyy usein oleskelutila ja yksi tai kaksi makuuhuonetta. Vapaa-ajan asunnossa ei myöskään välttämättä aina ole sisävessaa eikä välttämättä tule juoksevaa vettä sisälle. Vapaa-ajan asunnon maksimikoko on myös usein määrätty tontin koosta riippumattomaksi tiettyyn neliömetrimäärään (usein 80-150m^2 + talousrakennus), varsinkin rannalle rakennettaessa. Vapaa-ajan asunnoissa peseytymistilat ovat usein vaatimattomammat kuin vakituisissa asunnoissa ja usein nämä tilat on sijoitettu myös erilliseen rakennukseen eikä sinne välttämättä tule juoksevaa vettä.

Vakituisiksi asunnoiksi määritellään rakennukset, jotka on suunniteltu jokapäiväiseen ja ympärivuotiseen asumiseen. Niissä on oltava keittiö, tarpeeksi iso wc, joka on suunniteltu liikuntarajoitteisen tarpeiden mukaan, juokseva vesi ja peseytymistilat. Vakituisessa asunnossa oviaukkojen tulee olla riittävän suuret, jotta niistä pääsee kulkemaan myös pyörätuolilla. Lämmöneristys on määrätty tiettyyn minimitasoon vakituisissa asunnoissa (arvot ilmoitetaan myöhemmin). Vakituisen asunnon saunan ovi tulee olla nykyään 900mm leveä. Vakituista asuntoa ei yleensä voi rakentaa rantakaava alueelle ilman erillistä poikkea. Vakituisen asunnon huoneiden tulee täyttää minimihuonekorkeusmääräykset (minimikorkeus 2400mm). Huoneissa tulee olla myös tietty määrä ikkunapinta-alaa riittävän luonnonvalon saamiseksi. Uusien asuntojen ilmanvaihto on koneellinen, vanhemmissa tosin on vielä painovoimaista ilmanvaihtoa käytössä.

3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLE

Asemakaava-alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon määräykset, jotka kunta on asettanut kyseiselle alueelle laatiessaan kaavaa. Kyseisen kartan saa kunnan tai kaupungin rakennusviranomaisilta.

Asemakaavaan merkitään alueet, joille voi rakentaa rakennuksia ja rakennelmia. Kaavassa voidaan määrätä myös rakennusalueen tehokkuusluku **e**, joka määrää, mikä on tontin rakennusoikeuden määrä. Kaavassa voidaan myös määritellä suurin mahdollinen kerrosluku, kattokaltevuus ja -materiaali, julkisivumateriaali ja -väri. Asemakaavaan merkitään myös, saako alueelle rakentaa teollisuus-, liike- tai asuinrakennuksia, vai onko kyseinen alue puistoalue. Monessa kunnassa kuitenkin on alueita, jotka ovat olleet olemassa ennen asemakaavan laatimista ja näillä alueilla on usein merkattu vain rakennusalueiden rekisterinumerot ja rajat.

Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.(Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 7 luku, §55, §57)

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräykset eivät saa olla maanomistajalle kohtuuttomia.(Maankäyttö- ja rakennuslaki 7 luku, §55, §57)

Rakennettaessa niin asemakaava-alueelle tai sen ulkopuolelle rakennuksen tulee soveltua jo rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Rakennuksen tulee täyttää myös kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 17 luku, §117)

Rakennuksen tulee täyttää sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja

ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 17 luku, §117)

Rakennus tulee rakentaa tarkoitustaan vastaavaksi ja korjattavissa olevaksi. Rakennuksen tulee olla myös huollettavissa ja muunneltavissa sen mukaan kuin rakennuksen käyttö sitä edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden liikuntakyky on rajoittunut. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 17 luku, §117)

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eikä heidän terveydentilansa saa heikentyä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 17 luku, §117)

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 17 luku, §117)

Omakotitaloa rakennettaessa tulee rakennuksen täyttää rakentamismääräyskokoelman asettamat minimivaatimukset niin rakenteellisesti kuin rakennusfysikaalisestikin. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen olennaiset tekniset vaatimukset täytetään ja voidaan tavanomaisella kunnossapidolla säilyttää rakennuksen suunnitellun käyttöiän ajan.

Rakennusta koskevat olennaiset tekniset vaatimukset ovat seuraavat:

1. *Rakenteiden lujuus ja vakaus*. Rakennuksen rakentamisen ja käytön aikana kohdistuvat kuormitukset eivät saa aiheuttaa sortumista eivätkä lujuutta tai vakautta haittaavia muodonmuutoksia. Kuormitukset eivät myöskään saa vaurioittaa rakennuksen muita osia tai rakennukseen asennettuja laitteita tai kiinteitä varusteita.

2. *Paloturvallisuus*. Rakennuksen kantavien rakenteiden tulee palon sattuessa kestää niille asetetun vähimmäisajan. Palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rakennuksessa tulee olla rajoitettua. Myös palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin tulee rajoittaa. Rakennuksessa olevien henkilöiden on voitava palon sattuessa päästä poistumaan rakennuksesta tai heidät on voitava pelastaa muulla tavoin

3. *Hygienia, terveys ja ympäristö*. Rakennuksesta ei saa aiheutua hygienian tai terveyden vaarantumista syistä, jotka liittyvät erityisesti myrkyllisiä kaasuja sisältäviin päästöihin, ilmassa oleviin vaarallisiin hiukkasiin tai kaasuihin, vaaralliseen säteilyyn, veden tai maapohjan saastumiseen tai myrkyttymiseen, jäteveden, savun taikka kiinteän tai nestemäisen jätteen puutteelliseen käsittelyyn taikka rakennuksen osien tai sisäpintojen kosteuteen.

4. *Käyttöturvallisuus*. Rakennuksen käyttöön ja huoltoon ei saa liittyä sellaista onnettomuuden uhkaa, kuten liukastumis-, putoamis-, törmäys-, palo-, sähkö- tai räjähdystapaturman vaaraa.

5. *Meluntorjunta*. Melu, jolle rakennuksessa tai sen lähellä olevat altistuvat, tulee rajoittaa tasolle, joka ei vaaranna terveyttä ja antaa mahdollisuuden nukkua, levätä ja työskennellä.

6. *Energiatalous ja lämmöneristys*. Rakennuksen ja sen lämmitys-, jäähdytys- ja ilmanvaihtolaitteiden tulee ilmasto-olot ja rakennuksen käyttäjät huomioon ottaen olla sellaisia, että energiankulutustaso rakennusta ja mainittuja laitteita käytettäessä jää alhaiseksi.
   (Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895, §50)

Lämmöneristävyyden tulee olla rakentamismääräyskokoelman C3:n mukaan:

- Ulkoseinä 0,25 W/m^2K
- Yläpohja ja ulkoilmaan rajoittuva alapohja 0,16 W/m^2K
- Ryömintätilaan rajoittuva alapohja 0,20 W/m^2K

- Maata vasten oleva rakennusosa 0,25 W/m^2K
- Ikkunat ja ovet 1,4 W/m^2K
- Kaatoikkunat 1,5 W/m^2K

4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rannoille ei saa rakentaa suunnittelematta. Suunnitelma voi olla oikeusvaikutteinen (ranta)yleiskaava tai ranta-asemakaava (entinen rantakaava). Kaavan mukainen hanke voidaan toteuttaa kunnan myöntämällä rakennusluvalla. Mikäli rakennusluvan myöntämisen mahdollistavaa kaavaa ei ole tai halutaan rakentaa tällaisesta kaavasta poikkeavasti, edellyttää rakennusluvan myöntäminen yleensä poikkeamispäätöstä. Poikkeamispäätösten toimivalta jakautuu alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kesken. Ranta-asemakaavan (asemakaavan) alueella hanke tarvitsee alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksen silloin, kun ylitetään kaavassa osoitettu rakennusoikeus. Rakennusoikeuden ylittämisellä tarkoitetaan tonttikohtaisen rakennusoikeuden ylittämistä tai sitä, että rakentaminen sijoitetaan esimerkiksi maa- ja metsätalousalueelle (M), jolle ei ole kaavassa osoitettu lainkaan rakentamista. Muussa tapauksessa poikkeamispäätöksen tekee kunta. Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa rakentamiseen oikeuttavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, poikkeamispäätöksen tekee alueellinen ympäristökeskus silloin, kun on kyse uuden rakennuksen rakentamisesta tai siihen verrattavasta laajentamisesta. (WWW-dokumentti 11.3.2007, Lounais-Suomen ympäristökeskus, rantarakentaminen)

Ranta-alueiden rakentamista ohjataan kaavoin ja rakennusjärjestyksen määräyksin. Jos ranta-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava tai ranta-asemakaava, voi kunta myöntää rakennusluvan uuden rakennuksen rakentamiseen kaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Myös vanhan rakennuksen korjaaminen saattaa edellyttää rakennus- tai toimenpidelupaa.
(WWW-dokumentti 11.3.2007, Lounais-Suomen ympäristökeskus, rantarakentaminen)

Rantarakentamisessa noudatetaan samoja lämmöneristävyysarvoja, jos rakennus on suunniteltu omakotitaloksi tai loma-asunnoksi jota käytetään ympärivuotisesti tai talviaikana. Vain kesäkäyttöön tarkoitetuissa loma-asunnoissa lämmöneristävyysarvot eivät ole yhtä tiukat. (WWW-dokumentti, 13.3.2007, Paroc Oy, pienrakentaminen, loma-asunnon eristäminen, lämmöneristysmääräykset)

Rakennettaessa ranta-alueelle, jossa ei ole kunnan omaa jätevesijärjestelmää, on rakennettava nykyvaatimusten mukainen jäteveden puhdistusjärjestelmä, joka on määritelty valtioneuvoston päätöksessä 542 2003 jonka mukaan jätevesijärjestelmän tulee koostua seuraavista menetelmistä ja laitteista.

1. *Saostuskaivo* tarkoittaa jäteveden yksi- tai useampiosaista, mekaanista ja vesitiivistä esikäsittelylaitetta. Esikäsittelylaitteen tarkoituksena on erotella talousvedestä kiinteät aineet sekä vettä kevyemmät aineet.

2. *Umpisäiliö* on vesitiivis säiliö, johon johdetaan jätevedet väliaikaista varastointia varten. Umpisäiliö on hyvä vaihtoehto loma-asunnoille, varsinkin vesistöjen lähelle rakennettuihin tai rakennettaviin.

3. *Maahanimeyttämö* tarkoittaa maahan kaivettua tai pengerrettyä talousjäteveden käsittelylaitteistoa, johon johdetaan saostuskaivossa esipuhdistettu jätevesi puhdistumaan ennen imeytymistä pohjaveteen.

4. *Maasuodattamo* on hiekasta tai muusta maa-aineksesta rakennettu suodatinkerros johon johdetaan talousjätevedet suodattumaan ennen kuin ne kerätään putkistolla talteen ja johdetaan edelleen luontoon tai jatkokäsittelyyn.

5. *Pienpuhdistamo* on jokin muu puhdistusmenetelmä kuin kohdissa 1-4 on mainittu. Kyseinen puhdistamo voi toimia joko fysikaalisesti, biologisesti tai niiden yhdistelmällä.
   (Valtioneuvoston asetus 542 2003)

5 RAKENTAMISEEN TARVITTAVAT KUVAT JA LUVAT

Ennen rakennusprojektiin ryhtymistä on rakennuttajan hankittava itselleen rakennusalue(jatkossa tontti), jolle rakennus aiotaan rakentaa. Kun tontti on hankittu, rakennuttaja hankkii pätevän pääsuunnittelijan, joka suunnittelee rakennettavan rakennuksen/rakennukset ja vastaa kaikkien kuvien/suunnitelmien yhteensopivuudesta. Pääsuunnittelija voi olla rakennusarkkitehti tai omakotitaloissa ja pienemmissä kohteissa rakennusinsinööri. Pientaloja rakennettaessa pääsuunnittelija on usein sekä rakennus- että rakennesuunnittelija. Rakennuttajan on hankittava myös LVI- ja sähkösuunnittelijat ja tarvittaessa rakennesuunnittelija, jos eri kun pääsuunnittelija. Lisäksi rakennuttajan on hankittava tontista pohjatutkimus, jossa selvitetään maaperän kantavuus. Pohjatutkimuksen avulla suunnittelijoiden on helpompaa päättää minkälaisen pohjaratkaisun he kohteeseen suunnittelevat.

Pääsuunnittelijan saatua suunnitelmansa valmiiksi voi rakennuttaja hakea rakennuslupaa, jonka liitteiksi on liitettävä (kaksi tai) kolme sarjaa pääpiirustuksia (LIITTEET 2-20), jotka sisältävät asemapiirroksen, pohjapiirroksen kaikista kerroksista, julkisivupiirustukset kaikista julkisivuista sekä yleisleikkauksen. Lisäksi mukaan on liitettävä todistus tontin omistuksesta tai hallinnasta (vuokratonteissa), vastaavan työnjohtajan hakemus (LIITE 21), naapureiden kuulemiset kaikilta rajanaapureilta (naapuri ei voi kieltää rakennusprojektia ellei se ole lain vastainen) (LIITE 22), pelastusviranomaisen lausunto (rakennusviranomainen hankkii) väestörekisterin rakennushankeilmoitus RH1 (LIITE 23), sekä laajennuskohteissa väestörekisterin asuinhuoneisto-lomake RH2 (LIITE 24). Rakennusluvan myöntämisen jälkeen rakennuttaja voi aloittaa rakennustyöt. Rakennuttajan on toimitettava rakennusviranomaisille vielä LVI-, sähkö-, ja rakennesuunnitelmat ja laskelmat.

Myönnetyssä rakennusluvassa rakennusviranomainen kertoo mitä tarkastuksia viranomainen vaatii. Yleisimmät katselmukset pientalotyömaalla ovat aloituskokous, sijainti-, pohja-, runko-, käyttöönotto- ja loppukatselmus.

Aloituskokouksessa läpikäydään vielä rakennusluvan erityispiirteet ja vaatimukset. Usein samaan aikaan pidetään rakennuksen/rakennuksien sijaintikatselmus.

Pohjakatselmuksessa rakennusviranomainen tarkistaa perustusten raudoituksen riittävyyden ja että ne on oikein asennettu.

Runkokatselmuksessa tarkistetaan runkorakenteet ja niiden liitokset, ja varmistetaan, että tuulijäykisteet ovat paikallaan, ja asianmukaiset.

Käyttöönottokatselmuksessa varmistetaan, että rakennus on muuttovalmis, eli rakennukseen on tultava juokseva vesi ja wc:n ja suihkun on oltava käytössä ja valmiit.

Loppukatselmuksen tullessa ajankohtaiseksi rakennuksen tulee olla pihaa myöten valmis.

6 POIKKEAMISLUVAN EDELLYTYKSET

Mikäli rakennusluvan myöntämisen mahdollistavaa kaavaa ei ole tai halutaan rakentaa kaavasta poikkeavasti, edellyttää rakennusluvan myöntäminen yleensä poikkeamispäätöstä. Poikkeamispäätöksen myöntäminen jakautuu alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan välille. Ranta-asemakaavan-alueella hanke tarvitsee alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksen kun ylitetään kaavassa osoitettu rakennusoikeus. Muussa tapauksessa poikkeamispäätöksen tekee kunta. Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa rakentamiseen oikeuttavaa yleiskaavaa, poikkeamispäätöksen tekee alueellinen ympäristökeskus silloin kun on kyse uuden rakennuksen rakentamisesta tai siihen verrattavasta laajentamisesta. (WWW-dokumentti 11.3.2007, Lounais-Suomen ympäristökeskus, rantarakentaminen)

Jos jo olemassa oleva loma-asunto halutaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi on haettava kunnalta poikkeamislupaa. Luvan myöntämiseksi asunnon on täytettävä samat rakentamismääräyskokoelman vaatimukset kuin

omakotitalonkin. Tärkeimmät vaatimukset, jotka asunnon on täytettävä, ovat lämmöneristävyys-, rakenteelliset - ja turvallisuusvaatimukset. Näiden vaatimusten täyttämiseksi asunto saattaa vaatia peruskorjausta. Kun olemassa olevasta loma-asunnosta halutaan vakituista asuntoa, eli haetaan käyttötarkoituksen muutosta, poikkeamispäätöksen tekee aina kunta.

Jos taas halutaan rakentaa vakituinen asunto rantakaava-alueelle, tulee ensin hakea rakennuslupaa loma-asunnolle, ja rakennettava se omakotitalon määräysten mukaan, mutta noudattaen rantakaavassa asetettuja määräyksiä. Tämän jälkeen omistaja voi hakea poikkeamislupaa, jonka myöntää paikallinen ympäristökeskus.

6.1 Poikkeamislupaan tarvittavat kuvat ja luvat

Poikkeamislupahakemukseen (LIITE 25) on liitettävä samat kuvat ja hakemukset kuin muussakin rakentamisessa, joihin sisältyy rakennuslupahakemus, kolme sarjaa pääpiirustuksia (asema-, pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset), vastaavan mestarin hakemus, naapurin kuulemiset sekä väestörekisterin kaavakkeet RH1 ja RH2 (jälkimmäinen vain jos kyseessä on laajennus), lisäksi kunta liittää mukaan poikkeamispäätöksen, jonka antaa kunnan tekninen lautakunta tai ympäristölautakunta ennen kuin lupahakemus lähetetään ympäristökeskukseen.

6.2 Poikkeamisluvan jälkeiset toimenpiteet

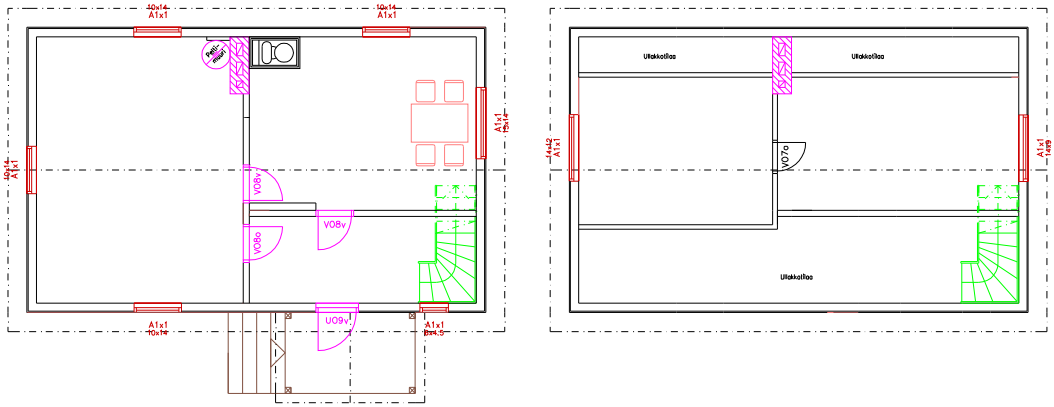
Poikkeamisluvan myöntämisen jälkeen rakentajan on haettava rakennuslupa vapaa-ajan asunnolle, jonka liitteeksi on liitettävä kolme sarjaa pääkuvia (asema-, pohja-, julkisivu-, leikkauspiirustukset), vastaavan mestarin hakemukset, naapurin kuulemiset, rakennusalueen haalintatodistus sekä väestörekisterin lomakkeet RH1 ja RH2 (jälkimmäinen vain jos kyseessä on laajennus). Kyseisen rakennusluvan myöntää kunnan rakennusviranomainen. Luvan myöntämisen jälkeen rakennusprojekti jatkuu kuten asemakaava-alueelle rakennettaessakin, ja kunnan viranomainen suorittaa rakennukselle tarpeelliset katselmukset. Jos kyseessä on loma-asunnon muutos vakituiseksi asunnoksi, tulee omistajan hakea vielä uutta rakennuslupaa omakotitalolle, ja liittää samat

kuvat ja hakemukset kuin edellä. Rakennusluvan myöntää kunnan rakennusviranomainen, joka tulee myöntämisen jälkeen tekemään rakennukselle vielä loppukatselmuksen.

7 OMA KOHDE

Oma kohteeni sijaitsee Merikarvialla Krookan alueella ja se on alun perin rakennettu 1900-luvun alkupuolella. Myöhemmin sitä on laajennettu 1 ½-kerroksiseksi. Tällä hetkellä rakennus on vapaa-ajan asuntona, johon asiakas aikoo myöhemmin muuttaa vakituisesti asumaan. Asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi kohteessani käy tekemällä postiin muuttoilmoitus, sillä se sijaitsee normaalilla asemakaava-alueella.

Tällä hetkellä kohteessani on keittiö, tupa, yläkerrassa yksi makuuhuone, aula ja hieman ullakkotilaa. Kohteen tämänhetkinen tila on esitetty kuvassa 1.



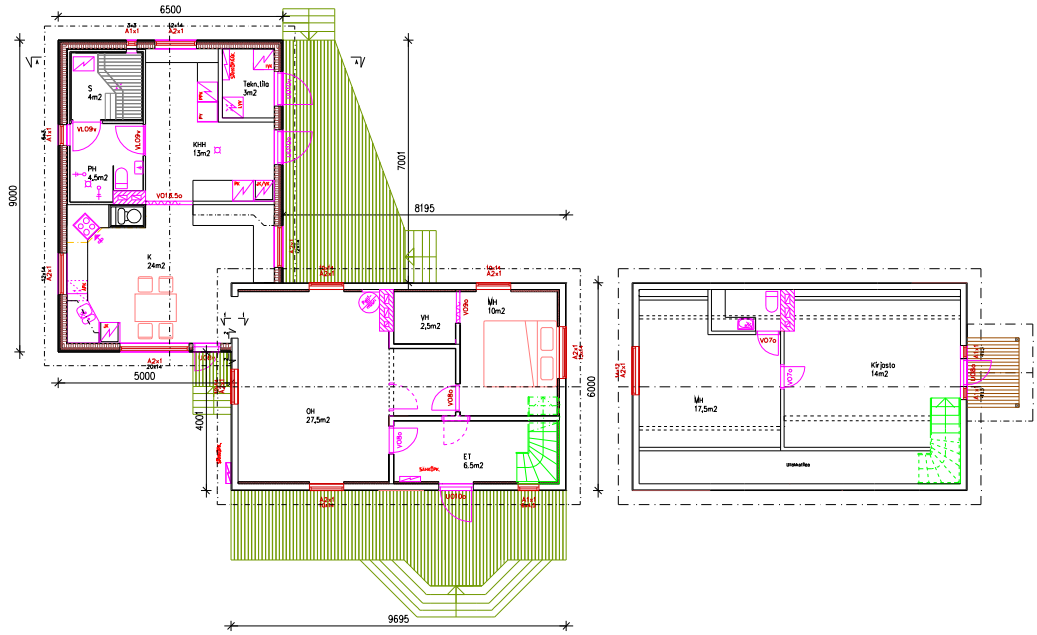
KUVA 1. Tämän hetkinen tilanne (LIITE 19 ja 20)

Lisäksi tontilla on jo valmiiksi pihasauna, jossa on pieni pukutila ja parvi sekä talousrakennus, jossa on varastotilaa ja ulkokäymälä.

Työn tarkoituksena oli suunnitella kohteeseen laajennus. Tähän laajennukseen, joka esitellään kuvassa 2, tullaan sijoittamaan uusi keittiö, sauna, pesuhuone,

kodinhoitohuone sekä tekninen tila ja samalla muuttaa olemassa olevan rakennuksen huonejärjestelyjä siten, että nykyisestä keittiöstä tulee makuuhuone, tuvasta tulee olohuone ja yläkerran aulasta kirjastohuone. Samalla yläkerran väliseiniä siirretään lähemmäs ulkoseiniä, jotta saadaan lisää lattiapinta-alaa. Samalla kirjastohuoneesta rakennetaan parveke, joka toimii samalla hätäuloskäyntinä.

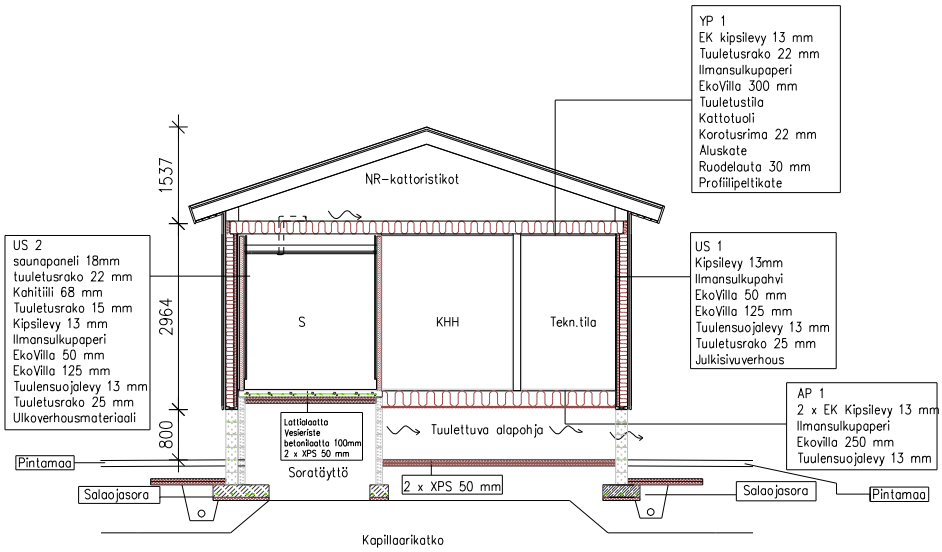
Lisäksi tontille tullaan suunnittelemaan autokatos joka on esitetty kuvassa 5. Autokatoksessa tulee olemaan tilaa kolmelle autolle ja veneelle.



KUVA 2. Tilanne laajennuksen valmistuessa (LIITTEET 3 ja 4)

Laajennusta suunniteltaessa suurimman ongelman tuotti olemassa olevan rakennuksen ja tulevan laajennuksen liittäminen toisiinsa siten, ettei rakennusten eläminen vahingoita toista. Tämä ongelma todettiin asiakkaan kanssa vähäiseksi ja todettiin vain sen olemassa olo. Toinen ongelma syntyy siitä, että laajennus tullaan rakentamaan olemassa olevan rakennuksen mukaisesti tuulettuvalla alapohjalla jonka takia märkätilojen väliseinien rakentaminen kivimateriaalista olisi ollut ylivoimainen este. Ongelma ratkaistiin suunnittelemalla märkätilojen väliseinien alle oma sokkeli ja antura, joka mahdollistaa kevytbetoniharkkojen

muuraamisen ilman erillistä lattiajuoksujen vahvistamista. Samalla märkätilojen lattia suunniteltiin maanvaraiseksi siten, että väliseinien sokkelin sisäpuoli täytetään karkealla soralla, jonka päälle asetetaan eristeeksi 100 mm suulakepuristettua polystyreeniä(XPS), jonka päälle 100 mm betonivalu. Yhtenä ongelmana laajennusta suunniteltaessa oli myös maaperä, joka on vanhaa savista merenpohjaa jonka laatua ja paksuutta on vaikea arvioida.



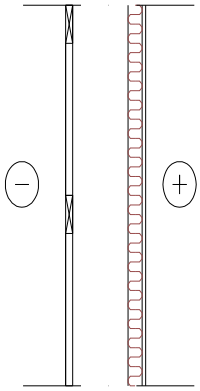
KUVA 3 Laajennuksen rakenteet (LIITE 5)

Lisäksi jo olemassa olevaan rakennukseen tullaan tekemään osiin ulkoseinistä lisälämmöneristys, joka toteutetaan kuvan 4 mukaisella tavalla. Eristeenä tullaan käyttämään 50mm puukuitueristettä.

Lisälämmöneristettävien seinien rakenne tulee olemaan seuraava (sisältä ulospäin lueteltuna):

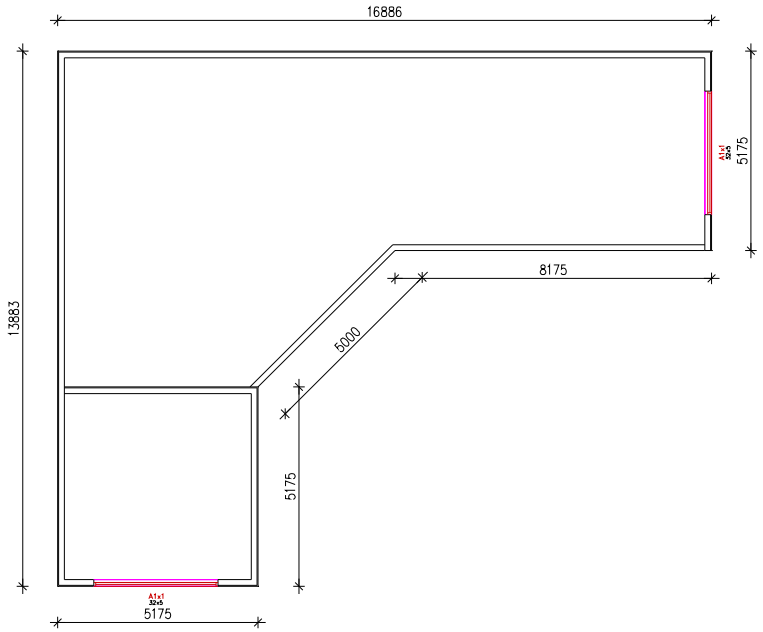
1. Pintaverhoilu
2. Kipsilevy 13mm
3. Höyryn-/ilamansulku
4. Lisäkoolaus 50 x 50 + puukuitueristys 50mm
5. Hirsirunko
6. Ilmarako 25mm
7. Ulkoverhouspaneeli

(Laurikainen & Tulla Lisäeristämisopas 1983, 11)



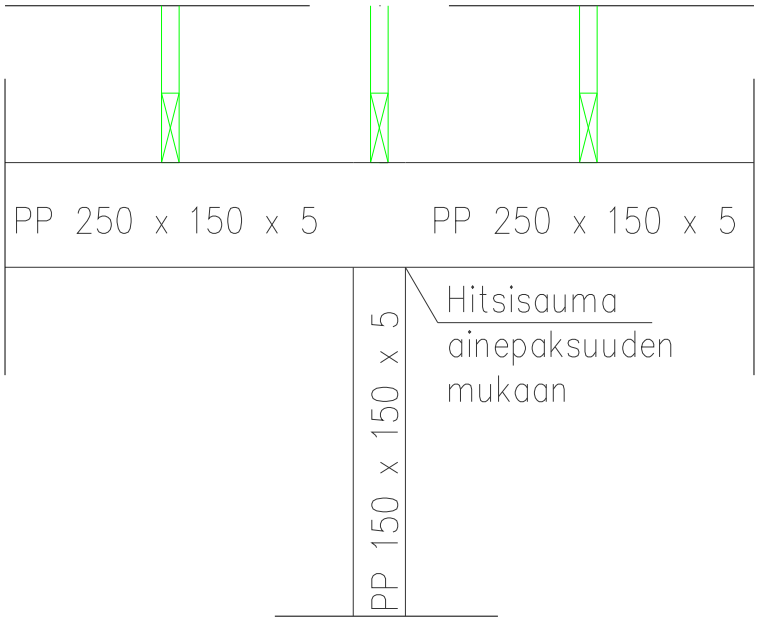
KUVA 4. Lisälämmöneristetyn seinän rakenne

Autokatosta suunniteltaessa suurimpana ongelma on sen muoto ja koko, jolloin kaavelin kohdalle syntyvät rasitukset muodostuvat suuriksi ja ne on hallitusti johdettava perustuksille. Ongelma ratkaistiin asentamalle takakulmasta vinon osan keskelle putkipalkki johon kiinnitetään kattokannattajat jolloin palkki ottaa suurimmat kuormat vastaan. Toisena pienenä ongelmana oli asiakkaan haluama teräsrunko autokatokseen jonka seurauksen pieni ongelma syntyy kattotuolien ja itse rungon kiinnitys toisiinsa ja kohtalaisen pitkät jännevälit, jolloin vaarana oli rungon kiepahdus. Ongelma ratkaistiin suunnittelemalla kulmaraudat hitsattavaksi teräsrunkoon ja kattotuolit naulataan kampanauloilla kulmarautaan.



KUVA 5. Autokatos (LIITE 11)

Kiepahdus saatiin estettyä muuttamalla teräspalkin kokoa PP200x100x5:sta PP250x150x5:n. Kantaviksi pilareiksi täten tulee PP150x150x5, jotka hitsataan palkin alareunaan.



KUVA 6. Autokatoksen aukon ylityspalkki (LIITE 15)

8 PROJEKTIN PÄÄTELMÄT

Tämän työn tarkoituksen oli esitellä vapaa-ajan asunnon muutosta vakituiseksi asunnoksi. Työssä perehdyttiin tarkemmin lupamenettelyihin sekä lupiin vaadittaviin suunnitelmiin. Työn aiheen takia luvussa kaksi määriteltiin vapaa-ajan asunto ja vakituinen asunto.

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi vaatii rakennuttajalta ja suunnittelijoilta tutustumista kohteen lain voimaiseen kaavaan. Kaava voi olla joko asemakaava tai ranta-asemakaava. Luvussa kolme käsitellään rakentamista asema-kaava alueelle soveltaen maankäyttö- ja rakennuslakia. Luvussa kolme esitellään myös rakennusta koskevat olennaiset tekniset vaatimukset, jotka on otettava huomioon kaikessa rakentamisessa. Luvussa neljä käsitellään rakentamista ranta-alueelle, koska vapaa-ajan asunnot sijaitsevat usein ranta-alueella. Tässä työssä esitelty muutoskohde ei sijaitse ranta-alueella.

Luvussa viisi esitellään tarkemmin rakennusprojektissa tarvittavat luvat ja kuvat. Luvussa käydään läpi myös rakennusviranomaisen suorittamat katselmukset rakennusprojektin aikana. Suomessa rakentaminen ilman rakennusviranomaisen lupaa on laitonta, joten rakennuttajalla tulee olla

tarvittava tieto luvan saannin kannalta oleellisista kuvista ja suunnitelmista sekä lupakäsittelyn vaatimista lomakkeista.

Luvussa kuusi käsitellään edellytyksiä joita vaaditaan poikkeamisluvan myöntämiseen. Luvussa kerrotaan myös milloin poikkeamislupaa on anottava. Loma-asuntoa muutettaessa vakituiseksi asunnoksi, jos loma-asunto sijaitsee ranta-asemakaava alueella, vaaditaan aina ympäristökeskuksen myöntämä poikkeamispäätös.

Seitsemännessä luvussa esitellään työn esimerkkikohde, joka on 1900-luvun alussa rakennettu entinen torppa. Kohteeseen suunnitellaan laajennus, jonka valmistuttua asiakas aikoo muuttaa asuntoon vakituisesti asumaan. Luvussa kerrotaan suunnitteluprosessin tapahtumat sekä ongelmat joita ilmeni projektin aikana.

LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895

Valtioneuvoston asetus 542 2003. Liite 1

C3 Suomen rakentamismääräyskokoelma. Rakennuksen lämmöneristys määräykset 2003

Lisälämmöneristämisopas. Markku Laurikainen, Kauko Tulla. VTT, Kauppa- ja Teollisuusministeriö. 1983

Sähköiset lähteet

Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu. 2007. Rantarakentaminen. [WWW-dokumentti] marraskuu 2007 (luettu)
http://www.environment.fi/default.asp?node=20808&lan=fi

Paroc Oy verkkosivut. 2007. Lämmöneristysmääräykset. [WWW-dokumentti] marraskuu 2007 (luettu)
htpp://www.paroc.fi/channels/fi/do-it-yourself/summer+cottages/regulations.asp