

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Talorakennustekniikka

Tutkintotyö

Jorma Immonen

**LOMA-ASUNNOSTA ASUINRAKENNUKSEKSI – LUPAMENETTELYN
PROBLEMATIIKKAA**

Työn ohjaaja
Työn teettäjä

Lehtori Pekka Väisälä
Hattulan kunta, valvoja tekninen johtaja Arto Vuorijärvi

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka

Talonrakennustekniikka

Immonen, Jorma

Loma-asunnosta asuinrakennukseksi – lupamenettelyn problematiikkaa

Tutkintotyö

65 sivua + 15 liitesivua

Työn ohjaaja

Lehtori Pekka Väisälä

Työn teettäjä

Hattulan kunta, valvoja tekninen johtaja Arto Vuorijärvi

Huhtikuu 2006

Hakusanat

asuinrakennus, käyttötarkoitus, loma-asunto, rakennusvalvonta, rakentamismääräys

TIIVISTELMÄ

Tutkintotyön lähtökohtana on selvittää yleisimpiä ongelmia, jotka liittyvät loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää hankkeelta maankäytöllisten edellytysten lisäksi erilaisten vaatimusten täyttymistä rakennuksen osalta. Läheskään kaikissa tapauksissa ei käyttötarkoituksen muuttamisen edellyttämille muutostöille ja muille toimenpiteille ole teknisiä tai taloudellisia perusteita. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet ja kustannukset tulee arvioida realistisesti riittävän varhaisessa vaiheessa.

Aiheen käsittelyssä on hyödynnetty maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen lisäksi rakentamisen säädöksiin liittyvää kirjallisuutta ja julkaisuja. Viranomais- ja asiakaskeskustelut ovat tukeneet aiheen kokonaiskuvan muodostamista. Rakennusvalvonnan, kaavoituksen ja muun viranomaistoiminnan toimintaympäristöä havainnollistaen on kerätty osapuolien odotuksia ja kokemuksia lupamenettelystä sekä rakennustöiden suorituksesta.

Työssä kuvataan rakentamisen lainsäädäntöä ja lupamenettelyn yleisiä periaatteita. Aineistossa käsitellään myös tutkintotyön yhteydessä tehtyä pienimuotoista kyselytutkimusta sekä joitakin erityyppisiä esimerkkitapauksia. Työn keskeisenä osana on kuvaus lupamenettelystä eli lupaprosessin tavoitemalli, joka on tarkoitettu käytettäväksi erillisenä oppaana. Tutkintotyö käsittelee loma-asunnon käyttötarkoituksmuutokseen liittyviä asioita selkeästi ja käytännönläheisesti. Työ toimii tukena Hattulan kunnan rakennusvalvonnan ja maankäytön tehtävissä työskenteleville henkilöille sekä tietolähteenä luvanhakijoille ja muille aiheesta kiinnostuneille.

TAMPERE POLYTECHNIC

Construction Technology

Immonen, Jorma

Changing the use of summer house – problems with permission procedure

Engineering Thesis

65 pages + 15 appendices

Thesis Supervisor

Pekka Väisälä

Commissioning Company

Hattula municipality, Arto Vuorijärvi

April 2006

Keywords

detached house, use, summer house, building inspection, building order

ABSTRACT

The basis of the thesis was to solve the most common problems when changing the use of summer house. In addition to following land use legislation there are some requirements which need to be fulfilled concerning the building. In most of the cases there are no technical or financial grounds for adjustment work or other operations. The possibilities to carry out the project as well as the costs must be evaluated realistically at very early stage.

Land use legislation, construction legislation as well as the literature and publications concerning the regulations of building have been used when studying this subject. When forming the general overall picture of the subject the conversations with the authority and customers have been a big support. By observing the activities of building inspection, land planning and other authorities the expectations and experiences of permission procedures and construction have been gathered from the parties.

Building legislation and common principles of permission procedure are described in this thesis. The thesis also includes a brief questionnaire which was made and some different kinds of example cases. Description of permission procedure (a target model) is an essential part of the thesis and is meant to be used as a separate guide. The thesis is describing the changing the use of summer house clearly and practically. Its purpose is to support the people at building inspection and land use of Hattula municipality. It is also a source of information for people applying for building licence or otherwise interested in the subject.

ALKUSANAT

Hattulan kunnalle tekemäni tutkintotyö on ollut mielenkiintoinen ja antoisa projekti. Aiheen valinta selkeytyi omien työtehtävieni kautta. Asiakkaiden tiedustellessa mahdollisuuksiaan muuttaa loma-asunto pysyvään asuinkäyttöön huomasin tarpeelliseksi koota käyttötarkoituksuuksiin liittyviä asioita ”yksiin kansiin”. Samassa yhteydessä havaitsin, että muutostyöhön liittyvä lupaprosessi on yleisestikin melko vaikeaselkoinen ja vieras niin luvanhakijoille kuin myös kunnan luottamushenkilöillekin.

Tämä lopputyö toimii tausta-aineistona ja tukena itselleni sekä toivottavasti myös muillekin Hattulan kunnan organisaatiossa työskenteleville. Uskon sen olevan hyvänä apuna myös käyttötarkoituksen muuttamista harkitseville. Työssä kerrotaan loma-asunnon käyttötarkoituksuuksiin liittyvistä keskeisistä asioista ja säädöksistä yleisellä tasolla mahdollisimman monipuolisesti ja kattavasti. Yksityiskohtaisemmat tarkastelut ja ratkaisut löytyvät rakentamista koskevista säädöksistä ja määräyksistä.

Aiheen selvittämisessä ja tutkimisessä antoivat korvaamattoman apunsa sekä asiakkaat että rakennusvalvontatehtävissä toimivat kollegani. Suurena tukena olivat myös omat työtoverini, erityisesti tekninen johtaja Arto Vuorijärvi ja toimistosiihteerii Mirja Henriksson. Tampereen ammattikorkeakoulun puolesta työtä ohjasi lehtori Pekka Väisälä. Heille kaikille osoitan suuret kiitokset, samoin kuin niille läheisille ihmisille, jotka ovat ehkä tahtomattaankin joutuneet osallistumaan tämän tutkintotyön valmistumisprosessiin.

Hämeenlinnassa 28.4.2006

Jorma Immonen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

ALKUSANAT

SISÄLLYSLUETTELO.....	5
1 JOHDANTO	7
1.1 Loma-asunnolle asumaan – millä edellytyksin?	7
1.2 Tutkintotyön tavoite	7
2 HANKKEEN OSAPUOLET.....	8
3 NÄKÖKULMIA AIHEESEEN	8
3.1 Luvanhakijoiden näkökulmia	8
3.2 Kuntien näkökulmia	10
3.3 Viranomaisten näkökulmia.....	12
4 KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOSTEN MÄÄRÄ	14
4.1 Valtakunnallinen tilanne	14
4.2 Hämeenlinnan ja ympäristökuntien tilanne	15
5 MAANKÄYTTÖ, YMPÄRISTÖ JA KESTÄVÄ KEHITYS.....	17
5.1 Maankäytön suunnittelu	17
5.2 Rakentamisen ohjaus	18
5.3 Ympäristö ja kestävä kehitys	19
6 RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ HUOMIOITAVAT MÄÄRÄYKSET	19
6.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus.....	19
6.2 Suomen rakentamismääräyskokoelma.....	20
6.3 Hattulan kunnan rakennusjärjestys	20
6.4 Asetus talousjätevesien käsittelystä.....	21
6.5 Muut lait, asetukset ja määräykset	21
7 KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOKSEN ASETTAMAT VAATIMUKSET	21
7.1 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	22
7.2 Rakennukselle asetettavat vaatimukset	22

7.3 Asuinrakennukselle asetettavat vaatimukset.....	23
8 TYYPILLISET ONGELMAKOHDAT JA MUUTOSTARPEET	31
8.1 Toiminnalliset muutostarpeet	31
8.2 Rakenteelliset ja tekniset muutostarpeet	32
8.3 Muut muutostarpeet.....	35
8.4 Vesihuollon muutostarpeet.....	36
9 RAKENTAMISEN JA RAKENNUKSEN SUUNNITTELU	37
10 RAKENNUSTYÖN SUORITUS JA VALVONTA.....	39
11 LUPAMENETTELY	42
11.1 Rakennuslupa.....	42
11.2 Toimenpidelupa.....	43
11.3 Poikkeamislupa	43
11.4 Suunnittelutarveratkaisu	45
11.5 Lupien voimassaoloajat.....	46
11.6 Lupa-asiakirjat	47
12 LUPAPROSESSIIN LIITTYVIÄ ONGELMIA	47
12.1 Luvanhakijoiden näkökulmia	47
12.2 Viranomaisen näkökulma	49
13 KYSELYTUTKIMUS	52
13.1 Luvanhakijoiden vastaukset	53
13.2 Vastausten analysointi	56
14 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO.....	57
15 ESIMERKKIKOhteet	59
LÄHTEET	
LIITTEET	

1 JOHDANTO

1.1 Loma-asunnolle asumaan – millä edellytyksin?

Loma-asunnon muuttaminen asuinkäyttöön on aiheena ajankohtainen niin lehdistössä kuin muussakin mediassa sekä yleisessä keskustelussa. Toisinaan se saattaa saada jonkin yksittäistapauksen vuoksi ehkä ansaitsemaansa suuremman huomion. Asia on ajankohtainen erityisesti runsaasti loma-asutusta käsittävissä maaseutukunnissa, myös Hattulassa. Käyttötarkoituksia käytetään toisinaan keskusteluissa välineenä ratkaistaessa kuntien väestöpoliittisia pyrkimyksiä ja ongelmia.

Aihe on mielenkiintoinen, koska siihen liittyy paljon erilaisia, osin hyvinkin vastakkaisia näkökulmia. Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset, yleisimmin rakennustarkastajat, joutuvat usein vastaamaan ennakkokyselyihin ja arvioimaan kiinteistön omistajalle mahdollisuuksista loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Toisinaan lähtökohtana oleva lomarakennus edellyttää kuitenkin niin mittavia muutostöitä, että käyttötarkoitusta ei ole järkevää lähteä muuttamaan. Mielenkiintoinen kysymys onkin se, onko olemassa oleva loma-asunto lähtökohtana käyttökelpoinen ja muutettavissa teknisesti sekä kohtuullisin kustannuksin määräysten edellyttämällä tavalla asuinkäyttöön. Olisiko uudisrakentaminen vastaavalle paikalle järkevämpi vaihtoehto, mikäli muut edellytykset pysyvälle asumiselle täyttyvät?

Kunnalle aiheutuvat velvollisuudet on huomioitava loma-asunnon käyttötarkoituksimuutoksen lupaprosessissa. Vakituisesti asuinrakennukseksi muutettavan kohteen tulee yleisesti liittyä jo olemassa olevaan asutukseen. Hankkeeseen liittyvien maankäyttöisten edellytysten lisäksi säädökset edellyttävät muutettavalta rakennukselta prosessin lopputuloksena määrättyjä ominaisuuksia eli käyttötarkoituksen mukaisten vaatimusten täyttymistä. Lupaprosessin jälkeen aiempaa loma-asuntoa käytetään asuinrakennuksena.

1.2 Tutkintotyön tavoite

Tutkintotyön keskeisimpänä tavoitteena on laatia selkeä ja lyhyt kuvaus lupamenettelystä eli lupaprosessin tavoitemalli. Tämän mallin tarkoitus on toimia tiivistelmänä ja oppaana lupamenettelyn eri vaiheissa sekä menettelyyn liittyvissä asiakirjoissa. Tavoitemalli laaditaan erillisenä toimivaksi liitteeksi.

Tutkintotyön tavoitteena on myös selvittää rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja lupamenettelyn taustoja sekä rakennusvalvonta- ja muiden viranomaisten toimintaperiaatteita loma-asunnon käyttötarkoitusta koskevan lupaprosessin yhteydessä. Tutkintotyö pyrkii myös kuvaamaan eri osapuolien kokemuksia lupaprosessista.

2 HANKKEEN OSAPUOLET

Käyttötarkoituksmuutoksiin, kuten myös rakentamiseen yleisesti, liittyy laaja joukko osapuolia, joiden yhteistyön tuloksena on valmis rakennushanke. Hankkeen ominaispiirteistä riippuen keskeisimmissä rooleissa ovat yleisimmin luvanhakijat, viranomaiset, suunnittelijat sekä rakennushankkeen vastaavat työnjohtajat.

Osapuolia ovat seuraavat:

- luvanhakijat eli rakennushankkeeseen ryhtyvät
- kunnan, kuntayhtymän sekä valtion viranomaiset
- suunnittelijat
- työnjohtajat
- urakoitsijat
- naapurit sekä muut osalliset
- tienhoitokunnat sekä osakaskunnat
- tavarantoimittajat.

3 NÄKÖKULMIA AIHEESEEN

Eri tahoilla on loma-asuntojen käyttötarkoituksmuutoksiin liittyviä, usein hyvinkin erilaisia näkökulmia ja mielipiteitä. Ne perustuvat joko omakohtaisiin kokemuksiin, henkilökohtaisiin tavoitteisiin tai lainsäädännön tulkintoihin sekä keskustelujen, artikkelien ja muiden julkaisujen kautta muodostettuihin mielipiteisiin.

3.1 Luvanhakijoiden näkökulmia

Luvanhakijoilla on omiin kokemuksiinsa ja mielikuviinsa perustuvia sekä tuttavapiiriltä kuultuja ajatuksia käyttötarkoituksmuutoksiin ja niiden lupaprosessiin liittyen. Heidän näkökulmansa eroaa toisinaan viranomaisten näkökulmasta, syynä ovat

ymmärrettävästi henkilökohtaiset tavoitteet ja lähtökohdat lupa-asian käsittelyssä sekä eroavaisuudet rakentamisen ja siihen liittyvän lainsäädännön asiantuntemuksessa. Heidän kokemuksiin on koottu käytyjen keskustelujen perusteella rakennushankkeiden eri vaiheissa ja täydennetty lisäksi viranomaiskokemuksilla sekä lehtikirjoitusten ja aiheesta julkaistujen artikkelien kautta. /13/.

Elämäntilanne

Elämäntilanteessa tapahtuvat muutokset ovat yleinen syy ryhtyessä harkitsemaan loma-asunnon muuttamista pysyvään asuinkäyttöön. Perheeseen pienemmen ja eläkkeelle jäämisen myötä kiinnostus käyttötarkoituksen muuttamiseksi lisääntyy. Aiemmin vapaa-ajan viettopaikkana pidettyyn loma-asuntoon on muodostunut kiinteä suhde erityisesti silloin kun se sijoittuu alueelle, joka on kuulunut perheen elämään mahdollisesti jo useamman sukupolven ajan. Eräänä syynä on myös halu muuttaa pysyvästi maalle lähelle luontoa. /13/.

Vapaa-ajan ja loma-asunnolla vietetyn ajan lisääntyminen vaikuttaa myös muuttohalukkuuteen loma-asunnolle. Tarvetta päivittäin toistuviin työ- tai muihin asiointimatkoihin ei ole enää samassa suhteessa kuin aikaisemmin. Etätöiden tekeminen on lisääntynyt, jolloin varsinaiselle työpaikalle ei ole välttämätöntä kulkea päivittäin. Hattulan kunnan osalla on vaikutusta myös Helsinki–Tampere-moottoritieellä joka mahdollistaa nopeat yhteydet eri suuntiin. /13/.

Loma-asunnon varustetaso ja käyttöaste

Loma-asuntojen varustetaso on jatkuvasti parantunut ja samoin uusimpien rakennusten pinta-alat kasvaneet. Varustetason eroavuudet ovat usein vähäisiä varsinaiseen asuinrakennukseen verrattuna, ja niiden täydentäminen on suhteellisen helppoa ja edullista. Varustetason parantuessa ja koon kasvaessa on loma-asuntojen vuotuinen käyttöaste myös tämän vuoksi lisääntynyt.



Kuva 1. Käyttötarkoituksenmuutoksen kohde Hattulassa

Kunnan palvelut

Kunnan tarjoamat palvelut ovat vakituksille asukkaille kattavammat kuin loma-asukkaille. Vakituinen asukas on oikeutettu erilaisiin lakisääteisiin palveluihin perusturvan, sivistystoimen sekä teknisen toimen ja hallintopalvelujen tehtäväalueilta. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista harkitsevat arvioivatkin niitä sekä muita alueella olevia palveluja suhteessa omiin tarpeisiinsa.

Kiinteistön arvo ja kiinteistövero

Asuinkiinteistön arvo on edullisesti sijaitsevilla ranta-alueilla yleisesti suurempi kuin loma-asuntokiinteistön. Tässä yhteydessä arvolla tarkoitetaan kiinteistön kaupallista arvostusta eli sen markkina-arvoa. Kiinteistön verotusarvo määräytyy erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Kiinteistövero on asuinrakennuksella yleisesti pienempi kuin loma-asunnolla. /13/.

3.2 Kuntien näkökulmia

Kuntahallinnon suhtautuminen

Suhtautumisessa käyttötarkoituksimuutoksiin on havaittavissa useasti kuntakohtaisia eroja. Kunnat ovat saattaneet tehdä periaatteellisia päätöksiä, jotka voivat olla johdonmukaisesti kielteisiä, myönteisiä tai neutraaleja. Päätökset perustuvat kuntahallinnon näkemykseen kunnan kehittämisestä ja käyttötarkoituksimuutosten arvioituista vaikutuksista kunnalle muodostuviin kustannuksiin.

Useissa kunnissa on perustettu työryhmiä selvittämään yhteisiä periaatteita, joiden perusteella voidaan sallia vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakituksiksi asunnoiksi. Käyttötarkoituksimuutosten arviointi suoritetaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti, joten harkintavalta on kunnalla huolimatta yhteisten periaatteiden luomisesta. Toisinaan kunnat ovat kehittämisstrategioissaan ja -suunnitelmissaan tehneet lomarakentamisesta ja siihen liittyvästä toiminnasta itselleen imagokysymyksiä. Näissä kunnissa voidaan käyttää myös loma-asuntojen muuttamista pysyvään asuinkäyttöön hyväksi kunnan markkinoinnissa, imagon luonnissa ja houkuttelevuuden lisäämisessä.

Kunnan velvoitteet

Kunnalle aiheutuu erilaisia velvoitteita, jotka tulee maankäytön muun suunnittelun lisäksi ottaa huomioon käyttötarkoituksimuutoksia koskevien poikkeamis- ja suunnittelutarvehakemusten käsittelyssä. Näitä ovat esimerkiksi päivähoidon järjestäminen, kouluikäisten kuljetus sekä muut sosiaalipalvelut. Kunnan tulee lisäksi turvata asukkailleen hyvä asuinympäristö, toimiva yhdyskuntarakenne ja laadukkaat tekniset palvelut. Kunnalta odotetaan myös palveluita erilaisten harrastusten sekä kulttuuri- ja matkailupalveluiden muodossa. /10;11/.

Kunnan tulee tarkastella rakentamishankkeita siten, että se pystyy vastaamaan palvelujen kysyntään. Samassa yhteydessä tulee arvioida palvelujen järjestämisestä kunnalle muodostuvia kustannuksia. Yksittäisen hankkeen suhteen nämä muodostuvat harvoin merkittäviksi, mutta vuosien myötä saattaa muodostua ylimääräisiä kustannuksia esimerkiksi sosiaalipalveluissa tarvittavien erityisjärjestelyjen vuoksi. Sosiaalitoimen kustannukset ovat yleisesti kuntien budjeteissa merkittävimpiä menokohtia, ja niihin joudutaan poikkeuksetta vuosittain varaamaan aiempaa suurempi määräraha. Väestön ikääntyminen on huomioitava palvelujen järjestämisessä ja asuinalueiden suunnittelussa. Yhä suurempi osa iäkkäistä ihmisistä asuu kotonaan mahdollisimman pitkään. Tämä kehitys tuo kunnalle säästöjä laitoshoidon tarpeen pienentyessä, mutta myös kotona asumisesta muodostuu kustannuksia. Vakituisen asutuksen sijoittuminen etäälle kylistä ja taajamista hajauttaa yhdyskuntarakennetta, mikä lisää kunnalle aiheutuvia kustannuksia. /10;11/.

Tyypillisimmin loma-asuntojen käyttötarkoituksimuutoksista ovat kiinnostuneet eläkkeelle siirtyvät pariskunnat tai etätyön tekijät. Väestön ikääntyminen tulee ottaa käyttötarkoituksimuutosten yhteydessä huomioon, samoin on huomioitava myös muuttuvat elämäntilanteet. Kunnan tulee arvioida velvoitteet myös tilanteessa, jossa kiinteistöön muuttaa lapsiperhe. Kunnalle aiheutuu tällöin täysin erilaisia velvoitteita.

Kunnat ajattelevat eri tavoin näiden velvoitteiden käsittelystä ja niiden mahdollisesti pitkällekin ajanjaksolle ulottuvista vaikutuksista ja kustannuksista. Tämänkaltaisen tarkastelu saattaa jäädä käyttötarkoituksimuutosten poikkeamislupia tai suunnittelutarvepäätöksiä myönnettäessä vähemmälle huomiolle. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä näitä vaikutuksia ei enää kyetä eikä pyritä ohjaamaan, vaan lupapäätökset tehdään muilla perusteilla.

Asukasmäärä

Kunnilla on yleisesti tarpeita asukasluvun säilyttämiseen ja mahdollisesti myös sen lisäämiseen. Erityisesti pysähtyneen väestökasvun ja muuttotappion alueilla sijaitsevat kunnat joutuvat pohtimaan keinoja asukasluvun ylläpitämiseksi ja negatiivisen väestönkehityksen pysäyttämiseksi. Näissä kunnissa on luonnollisesti mielenkiintoa myös kuntahallinnon taholta loma-asukkaiden saamiseen pysyviksi asukkaiksi. Asukasmäärän pysyminen ennallaan tai positiivinen väestökehitys antaa kunnille mahdollisuuden palvelutason kehittämiseen. Maaseudun elinvoimaisuuden säilyttäminen on myös kuntien keskeisiä tavoitteita.

Hämeessä, samoin kuin 13:ssa muussa maakunnassa, on käynnissä ”Onni muuttaa maalle” -kampanja, joka toimii edistäen hankkeita maallemuuton vauhdittamiseksi ja maaseudun kiinnostavuuden lisäämiseksi. Tämä ylimaakunnallinen hanke, samoin kuin erilaiset kuntakohtaiset hankkeet, lisää luonnollisesti mielenkiintoa myös loma-asuntokäytössä olevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiselle. Hankkeiden vaikutukset ovat usein havaittavissa myös lähialueella ja naapurikuntien kohdalla.

Muuttotappioalueilla sijaitsevat kunnat saattavat suhtautua sallivammin käyttötarkoituksimuutoksiin, koska asukasluvun turvaamiseen pyritään myös tällä tavoin eikä käyttötarkoituksimuutosta koskevien lupahakemusten määrä liene kuitenkaan kovin suuri. Muuttovoittoisilla alueilla tilanne saattaa olla osittain päinvastainen.

3.3 Viranomaisten näkökulmia

Käyttötarkoituksimuutoksiin, samoin kuin rakentamiseen yleisesti, liittyy eri alojen viranomaistoimintaa. Viranomaistoiminta vaikuttaa lupamenettelyihin sekä rakennustyön suorittamiseen erilaisina lausuntoina, päätöksinä sekä valvontatoimenpiteinä. Viranomaisten näkökulma perustuu määräyksiin ja säädösten tulkintoihin.

Viranomaisten suhtautuminen

Rakennustarkastajien välisissä keskusteluissa ja kannanotoissa on todettu, että kuntien rakennusvalvonnasta ja maankäytöstä vastaavat viranomaiset suhtautuvat käyttötarkoituksimuutoksiin periaatteessa myönteisesti, kunhan lupien myöntä-

misedellytykset täyttyvät. Käyttötarkoituksen muuttamiselle on oltava kuitenkin hyvät perusteet, ja hakemukset on käsiteltävä säädösten pohjalta tasapuolisuuden periaatteita noudattaen. Kunnan poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisusta päätävillä toimielimillä, Hattulassa kunnanhallituksella, on keskeinen rooli tässä tarkastelussa. /11;16;18/.

Vaatimusten täytyminen

Rakentamisen ja rakennuspaikan tulee yleisesti täyttää laissa asetetut vaatimukset. Lupaprosessin jälkeen tulee muutettavan loma-asunnon täyttää yleisesti rakennukselta vaadittavien olennaisten teknisten vaatimusten lisäksi erikseen asuinrakennukselle asetettavat vaatimukset. Samat toiminnalliset ja tekniset vaatimukset koskevat sekä uutta asuinrakennusta että loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Lainsäädäntö ei huomioi helpotuksia vaatimuksien suhteen käyttötarkoitusta muutettaessa. /12;16/.

Aiemmin loma-asuntoina olleita rakennuksia käytetään ja käsitellään asuinrakennuksina sen jälkeen kun ne ovat saaneet käyttöönottokatselmuksessa hyväksynnän asuinrakennuksiksi. Lähtökohtana olleesta loma-asunnosta on lupaprosessin lopputuloksena muodostunut juridisesti vastaavan ajankohdan uutta asuinpienaloa vastaava rakennus. Käyttötarkoituksen muutostyön yhteydessä asuinrakennusta ja sen ympäristöä koskevat vaatimukset on toteutettava ennen käyttöönottoa.

Luvanhakijan tulee huomioida rakennusluvan myöntämisedellytykset sekä asuinrakennusta koskevat vaatimukset jo ennen rakennuslupakäsittelyä yleisesti tarvittavan poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun hakemista. Näin menetellen luvanhakija voi arvioida hankkeen toteuttamismahdollisuuksia ja muutostöiden aiheuttamia kustannuksia kokonaisuudessaan riittävän aikaisessa vaiheessa. Tämä vaihe on keskeisimpiä koko lupaprosessin kannalta.

Viranomaisveloitteet

Viranomaistoimintaan liittyy lupaprosessin eri vaiheissa rakentamista koskevien lakien ja asetusten sekä määräysten lisäksi myös hallintomenettelyyn liittyviä veloitteita. Näitä veloitteita ovat muun muassa seuraavat:

- lainmukaisuuden varmistaminen
- kaavanmukaisuuden varmistaminen
- tarkoituksenmukaisuus
- tasapuolisuus
- selvittämisvelvollisuus.

Viranomaisten tulee lupakäsittelyn yhteydessä arvioida, millä edellytyksillä kulloinkin kyseessä oleva lupa on myönnettävissä. Lupaharkinnassa on aina kysymys oikeusharkinnasta eli lupa on myönnettävä, milloin laissa ja asetuksessa säädetyt edellytykset täyttyvät. Lupa on toisaalta hylättävä silloin, kun myöntämisedellytykset eivät täyty. Huolellinen lupavalmistelu on edellytys hakemuksen asianmukaiselle käsittelylle ja perustellulle päätökselle. Viranomaisen selvittämisvelvollisuus korostuu hallintopakkoasioiden valmistelussa.

Hakijan velvollisuudet

Hakijan keskeisin velvollisuus on hakea tarvittavat luvat käyttötarkoituksen muuttamiselle sekä suorittaa tarvittavat muutostyöt ja muut toimenpiteet myönnetyn luvan mukaisesti ennen rakennuksen käyttöönottoa. Hakijan velvollisuus on myös käyttää päteviä suunnittelijoita sekä vastaavia työnjohtajia rakennushankkeen eri vaiheissa sekä huolehtia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen yleisen huolehtimisvelvollisuuden noudattamisesta. /1/.

4 KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOSTEN MÄÄRÄ

4.1 Valtakunnallinen tilanne

Käyttötarkoitusmuutosten valtakunnallisen lukumäärän selvittämiseksi pyydettiin tietoja Väestörekisterikeskuksesta, Tilastokeskuksesta sekä Kuntaliitosta. Kanta-Hämeen alueellisen määrän selvittämiseksi kysyttiin vastaavia tietoja Hämeen liitosta.

Lukumääriä koskevissa tiedusteluissa havaittiin, että kunnista rakennuslupapäätösten yhteydessä toimitettavia rakennushanketietoja ei pystytä rekistereissä hyödyntämään kyseisen lukumääriä koskevan tiedon keräämiseksi. Lukumääriä koskevaa tietoa ei ole saatavissa, koska erillistä tunnusta tai koodia loma-asunnon

muuttamiselle ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi ei ole olemassa. Rekisterijärjestelmä tuntee vain yleisesti käyttötarkoituksen muuttamisen käsittäen kaikki rakennukset, joihin tehdään käyttötarkoitukseen liittyviä muutoksia. Hattulan rakennusvalvonnan tekemä tiedustelu koettiin kyseisillä tahoilla erittäin mielenkiintoiseksi, ja vastauksissa todettiin tarpeelliseksi tietojen saaminen jatkossa erillisinä.

Tilastokeskukselta saatiin määrät sellaisista loma-asunnoista, joihin oli muuttoilmoitusten perusteella muutettu vakituisesti asumaan. Taulukossa 1 on esitetty kumulatiiviset lukumäärät tapauksissa, joissa rakennuksen käyttötarkoitus on vapaaajan asunto, mutta joissa asutaan vakituisesti. Näissä luvuissa eivät kuitenkaan ole aiemmin selostetut lupamenettelyn kautta muutetut lomarakennukset (Tilastokeskuksen sähköpostivastaus 8.12.2005, tarkennettu 8.2.2006). /17/.

Taulukko 1 Vapaa-ajan asuntojen lukumäärä vuosittain (kpl)

Vuosi	2000	2001	2002	2003	2004
Kokonaismäärä, kpl	9897	10348	10574	10869	11300
Muutos, kpl/v	-	+ 451	+ 226	+ 295	+ 431

Tilastokeskuksen ilmoittamat määrät ovat huomattavan suuria ja tarkastelujaksolla vuosittain tasaisessa kasvussa. Tämä johtuu siitä, että väestörekisterin pitäjänä toimiva maistraatti kirjaa käytännössä muuttoilmoituksen myös loma-asunnolle. Muuttoilmoituksen tehneelle ilmoitetaan maistraatista kohteen olevan rekisteritiedoissa loma-asunto ja samalla tiedustellaan ilmoittajan mahdollisuudesta pysyvään osoitteeseen muualla. Mikäli mahdollisuutta ei ole, niin muuttavat henkilöt kirjataan suoraan loma-asunnolle asumaan. Lupamenettelyn kautta asuinrakennuksiksi muutettujen loma-asuntojen määrä on erittäin pieni verrattuna niihin loma-asuntoihin, joissa kuitenkin käytännössä asutaan. /17/.

4.2 Hämeenlinnan ja ympäristökuntien tilanne

Hämeenlinnassa ja ympäristökunnissa on käyttötarkoituksimuutosten lupahakemuksia vuosittain vain muutamia. Tilanne on sama Tampereen seudun kunnissa sekä yleisesti myös valtakunnallisesti. Aiheen yleisesti saamasta julkisuudesta ja siitä seuranneesta keskustelusta voisi päätellä kuitenkin lukumääriä huomattavan suuriksi. Taulukossa 2 on esitetty kuntakohtaiset määrät vuosina 2000–2005 eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana. Tiedot on saatu kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta. /19/.

Taulukko 2 Käyttötarkoituksien lukumäärä kunnittain (kpl)

Hattula	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Haetut luvat, kpl	2	3	2	2	1	1
Myönnetyt luvat, kpl	2	3	2	2	1	1
Hylätyt hakemukset, kpl	0	0	0	0	0	0

Hauho	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Haetut luvat, kpl	0	2	2	1	4	3
Myönnetyt luvat, kpl	0	2	2	1	4	3
Hylätyt hakemukset, kpl	0	0	0	0	0	0

Hämeenlinna	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Haetut luvat, kpl	0	0	1	0	0	0
Myönnetyt luvat, kpl	0	0	1	0	0	0
Hylätyt hakemukset, kpl	0	0	0	0	0	0

Janakkala	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Haetut luvat, kpl	2	2	0	1	4	0
Myönnetyt luvat, kpl	2	2	0	1	4	0
Hylätyt hakemukset, kpl	0	0	0	0	0	0

Kalvola	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Haetut luvat, kpl	3	3	0	0	2	1
Myönnetyt luvat, kpl	2	3	0	0	2	1
Hylätyt hakemukset, kpl	1	0	0	0	0	0

Lammi	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Haetut luvat, kpl	ei tietoa	5	7	3	4	1
Myönnetyt luvat, kpl	ei tietoa	5	7	3	4	1
Hylätyt hakemukset, kpl	ei tietoa	0	0	0	0	0

Renko	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Haetut luvat, kpl	1	1	3	1	2	4
Myönnetyt luvat, kpl	1	1	3	1	2	4
Hylätyt hakemukset, kpl	0	0	0	0	0	0

Tuulos	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Haetut luvat, kpl	0	0	0	0	3	0
Myönnetyt luvat, kpl	0	0	0	0	3	0
Hylätyt hakemukset, kpl	0	0	0	0	3	0

Hylättyjen hakemusten eli kielteisten lupapäätösten vähäinen määrä johtuu siitä, että hakijoille pyritään arvioimaan etukäteen mahdollisuudet luvan myöntämiseksi ja luvan edellytykset samoin kuin kielteisen lupapäätöksen todennäköisyys.

5 MAANKÄYTTÖ, YMPÄRISTÖ JA KESTÄVÄ KEHITYS

5.1 Maankäytön suunnittelu

Maankäytön suunnittelun tavoitteena on hyvän elinympäristön ja yhdyskuntarakenteen kehityksen edistäminen. Maankäytön suunnittelun avulla yhdyskuntarakenteen eri toiminnot sovitetaan yhteen, ja näin pyritään huolehtimaan asumisen, vapaa-ajanvieton, elinkeinotoiminnan ja ympäristön sekä luonnonsuojelun tarpeista. Maankäytön suunnittelussa eräänä tavoitteena on myös avoimuuden ja vuorovaikutteisuuden vahvistaminen asioiden käsittelyssä. /11;14/.

Ympäristöministeriön tehtävänä on kehittää ja ohjata alueiden käytön yleistä suunnittelua ja rakentamista sekä edistää ja valvoa maakuntakaavoitusta. Ympäristöministeriölle kuuluu myös alueiden käytön ja rakennetun ympäristön seurannan järjestäminen. Alueellinen ympäristökeskus edistää ja ohjaa kuntien alueiden käytön suunnittelua ja rakentamista omalla toimialueellaan sekä valvoo myös, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä huomioidaan valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sekä muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset. /14/.

Kunnan velvollisuutena on huolehtia alueidensa maankäytön suunnittelusta sekä rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja valvonnasta. Velvollisuus on samalla myös kunnan mahdollisuus vaikuttaa alueellaan tapahtuvaan rakentamiseen ja maankäyttöön haluamallaan tavalla. Kunnan laatimat strategiat, kaavat ja yksittäiset poikkeamis- ja muut lupapäätökset vaikuttavat kunnan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen ja sitä kautta myös yhdyskuntarakenteesta johtuvien erilaisten kustannusten muodostumiseen sekä ympäristöhaittojen määrään. Kunnan tulee tukea sellaisen yhdyskuntarakenteen syntymistä, josta aiheutuvat velvoitteet se pystyy käytännössä hoitamaan. /11/.

Jorma Immonen

Loma-asuntojen käyttötarkoituksu muutokset sijoittuvat lähes poikkeuksetta vesistöjen ranta-alueille. Ranta-alueilla tyypillisiä maankäytön suunnittelun välineitä ovat ranta-asemakaavat ja rantayleiskaavat. Poikkeamismenettelyä käytetään, mikäli

alueella ei ole kaavaa tai rakennushanke on voimassaolevan kaavan vastainen. Poikkeamislupaharkinnan tulee olla maanomistajien kannalta tasapuolista sekä perustua kunnassa hyväksytyihin linjauksiin sekä riittävään tietoon kunnan oloista ja halutusta kehityksestä. Ranta-alueiden soveltuvuus vakituiseen asumiseen määritetään kaavaa laadittaessa. /11/.

Vakituiseen asumisen suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä: /12/.

- yhdyskuntarakenne ja liikenneyhteydet
- alueella jo olevan pysyvän asutuksen määrä ja sijainti
- kunnan edellytykset palveluvelvoitteiden hoitamiseksi
- vesi- ja jätehuollon järjestämismahdollisuudet
- ympäristön herkkyydestä johtuvat rajoitukset
- palo- ja pelastustoimen kannalta riittävät kulkuyhteydet.

5.2 Rakentamisen ohjaus

Rakentamisen yleinen ohjaus perustuu lain, asetuksen ja rakentamismääräysten tasoihin säännöksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa määritellään rakentamista koskevat vähimmäisvaatimukset ja erilaisten toimenpiteiden luvanvaraisuus. Tarkempia määräyksiä annetaan Suomen rakentamismääräyskoelmassa.

Rakentamisen ohjauksella pyritään vaikuttamaan elinympäristön kehittämiseen. Sen tavoitteena on edistää hyvän ja turvallisen sekä viihtyisän ja tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista. Lisäksi tarkoituksena on tukea elinkaariominaisuuksiltaan kestävä ja taloudellista rakentamista sekä pyrkiä ekologisesti toimiviin ja kulttuuriarvoja huomioiviin ratkaisuihin. Rakentamisen ohjauksella pyritään varmistamaan myös rakentamisen laatua.

Asemakaavan tai muun kaavan antama ohjaus antaa maankäytölle sekä maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle ja siten myös yksittäiselle lupaprosessille tarkemmat lähtökohdat. Kaavoittamattomilla alueilla rakennusten sijainti sekä liikenteelliset ja muut ratkaisut muovautuvat erillisten yksittäisten ratkaisujen perusteel-

Jorma Immonen

la. Asemakaavoittamattomalla alueella kunnalla ei ole samanlaisia velvoitteita kunnallistekniikan hoitamiseksi kuin asemakaava-alueella. /11/.

5.3 Ympäristö ja kestävä kehitys

Rakentamisen ympäristövaikutukset ulottuvat pitkälle tulevaisuuteen erityisesti rakennuksen käytön aikaisina ympäristökuormina, esimerkiksi energian- ja vedenkulutuksena sekä hiilidioksidipäästöinä. Rakentamisen ympäristövaikutuksia koskeviin tavoitteisiin liittyvät esimerkiksi asuinrakennuksen lämmöneristykseen ja energiankulutusta sekä jätevesien käsittelyä koskevat määräykset. Suunnittelu- ja rakennusvaiheessa tehtävillä ratkaisuilla voidaan vaikuttaa rakennuksen elinkaaren aikaisiin ympäristövaikutuksiin ja kustannuksiin. /14/.

Kestävä kehitys tarkoittaa maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa ja ohjattua yhteiskunnallista muutosta. Sen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet siten, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon päätöksenteossa ja toiminnassa. /14/.

6 RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ HUOMIOITAVAT MÄÄRÄYKSET

Rakentaminen on eri tavoin säädeltyä toimintaa. Sitä ohjaavat lait, asetukset ja määräykset, joiden lisäksi on laadittu rakentamista koskevia ohjeita ja suosituksia. Rakentamiseen käytettäville materiaaleille on erilaisia laadunvarmistusmenettelyjä, mm. tuotteiden tyyppihyväksynät, standardit ja sertifioinnit. Rakentamisen viranomaistoimintaan liittyy lisäksi hallintomenettelyyn liittyviä säädöksiä.

Seuraavassa esitellään lyhyesti eräitä rakentamiseen liittyviä lakeja, asetuksia ja määräyksiä. Tämä esittely ei ole kaiken kattava, vaan erityiskysymyksissä saattaa löytyä sovellettavia lainkohtia myös muusta lainsäädännöstä.

6.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sekä -asetus (MRA) tulivat voimaan 1.1.2000 korvaten aiemman rakennuslain. Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena

Jorma Immonen

on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle. Samalla pyritään edistämään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä sekä lisäämään avoimuutta päätöksenteossa ja lupamenettelyssä tiedottamisen sekä kuulemismenettelyiden kautta. Lain keskeisiä tavoitteita on myös rakentamisen laadun parantaminen ja rakentamisen virheiden vähentäminen. /1/.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuuta ja huolehtimisvelvollisuutta. Tähän tavoitteeseen pyritään edellyttämällä rakennushankkeessa toimivilta tehtävien vaativuuden mukaista pätevyyttä ja tehostamalla työn suorituksen valvontaa ja dokumentointia. /1/

6.2 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annetaan maankäyttö- ja rakennuslakia täydentäviä määräyksiä ja ohjeita. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat velvoittavia. Ohjeet eivät ole velvoittavia, vaan harkinnan mukaan muitakin ratkaisuja voidaan käyttää. Ratkaisujen tulee kuitenkin täyttää rakentamiselle asetetut keskeiset vaatimukset. Määräyskokoelma koostuu rakentamisen eri osa-alueita käsittelevistä kokonaisuuksista.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista, jonka lisäksi määräyksiä sovelletaan korjaus- ja muutostöihin siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

6.3 Hattulan kunnan rakennusjärjestys

Hattulan kunnan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista lähteviä suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen mukaisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia. Vuonna 2001 voimaan astunut rakennusjärjestys on eräs Hattulan kunnan keskeisimmistä haja-alueen rakentamista ohjaavista välineistä. /2/.

Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat mm. rakennuspaikkaa ja rakentamisen määrää, rakennusten kokoa ja sijoittumista sekä niiden sopeutumista ympäristöönsä. Rakennusjärjestyksen määräyksiä sovelletaan oikeusvaikutteisen yleis-

Jorma Immonen

kaavan ja asema- tai ranta- asemakaavan alueella niiltä osin, kun kaavassa ei ole asiasta toisin määrätty. /2/.

6.4 Asetus talousjätevesien käsittelystä

Valtioneuvoston asetus astui voimaan 1.1.2004, ja sen tarkoituksena on vähentää talousjätevesien päästöjä sekä ympäristön pilaantumista. Asetus koskee kiinteistöjä, joissa on oma tai useamman kiinteistön yhteinen jätevesien käsittelyjärjestelmä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Asetusta sovelletaan talousjätevesien käsittelyyn ja johtamiseen sekä järjestelmien rakentamiseen ja ylläpitoon sekä jätevesistä muodostuviin lietteisiin, niiden keräilyyn ja käsittelyyn. /9/.

Asetuksella säädetään tarkemmat määräykset ympäristönsuojelulaissa asetetulle kiinteistökohtaisten jätevesien puhdistamisvelvoitteelle eli määritetään vähimmäisvaatimukset jätevesipäästöille ja jätevesien käsittelyjärjestelmille sekä niiden huolto- ja hoitotoimenpiteille.

6.5 Muut lait, asetukset ja määräykset

Seuraavassa on luetteloitu muita rakentamiseen liittyviä säädöksiä (suluissa säädöksen voimaantulon ajankohta):

- Ympäristönsuojelulaki ja -asetus (4.2.2000, 18.2.2000)
- Jätelaki (3.12.1993)
- Terveystoimintalaki ja -asetus (19.8.1994, 16.12.1994)
- Laki eräistä naapurussuhteista (13.2.1920)
- Vesihuoltolaki (9.2.2001)
- Laki yksityisistä teistä (15.6.1962)
- Hallintolaki (6.6.2003)
- Hattulan kunnan jätehuoltomääräykset (1.1.2006).

7 KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOKSEN ASETTAMAT VAATIMUKSET

Rakentamiselle asetettavat yleiset vaatimukset kohdistuvat rakennuspaikkaan sekä rakennettavaan, korjattavaan tai muutettavaan rakennukseen. Nämä vaatimukset ovat käyttötarkoituksuuksien lupamenettelyn yhteydessä niitä asioita, joita

Jorma Immonen

viranomaiset edellyttävät selvitettäväksi ja joihin loma-asuntojen käyttötarkoituksuu-
muutosten yhteydessä suoritettavat toimenpiteet kohdistuvat.

Käyttötarkoituksen muuttamisen on täytettävä maanomistajien tasapuolisen kohte-
lun asettamat vaatimukset. Se ei myöskään saa tuottaa huomattavaa haittaa kaa-
voituksen toteuttamiselle, asutuksen muulle järjestämiselle sekä alueen muulle
maankäytölle. Käyttötarkoituksen muuttamisen tulee liittyä olemassa olevaan ra-
kennuskantaan ja olla suunnitelmallisen maankäytön tavoitteiden mukaista.

7.1 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava aiottuun käyttötarkoitukseensa soveltuva ja rakentami-
seen kelvollinen sekä kooltaan riittävän suuri. Hattulan kunnassa asemakaava-
alueen ulkopuolella eli ns. haja-asutusalueella, mukaan luettuna suunnittelutarve-
alueet, on asuinrakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 3 000 m². Sellaisilla
rakennuspaikoilla, joilla on yhteinen vesihuoltojärjestely, on pinta-alan oltava vä-
hintään 2 000 m². Yhteinen vesihuoltojärjestely tarkoittaa sekä vesijohdon että jä-
tevesiviemäröinnin järjestämistä yleisestä verkostosta. /1;2/.

Ranta-alueilla on rakennuspaikan vähimmäispinta-ala 2 000 m², mikäli alueella ei
ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa. Kyseistä pinta-alan
minimivaatimusta on Hattulassa sovellettu myös loma-asunnon käyttötarkoitus-
muutoksissa. Ranta-alueelle sijoittuvan rakennuspaikan pinta-alan suhde on muu-
toin haja-asutusalueella vaadittavaan 3000 m² vähimmäispinta-alaan ristiriitainen.
Onko tulevaisuudessa arvioitava ranta-alueella edellytettävän 2000 m²:n pinta-
alan riittävyys asuinrakennuksen rakennuspaikaksi ja voiko suuremmasta pinta-
alasta olla hyötyä poikkeamisluvan saannissa? /2/.

Asuinrakennuskiinteistölle on järjestettävä ympärivuotisesti toimiva ja käyttökelpoi-
nen tieyhteys, joka mahdollistaa normaalin liikennöinnin lisäksi myös jätehuolto- ja
hälytysajoneuvojen pääsyn kiinteistölle.

7.2 Rakennukselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen tulee sopeutua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Sen tulee
lisäksi täyttää kohtuullisesti kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Raken-
nuksen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva sekä korjattavissa, huollettavis-

sa ja muunneltavissa. Rakennuksen tulee lisäksi käyttötarkoituksensa edellyttämällä tavalla soveltua myös liikunta- ja toimintaesteisten henkilöiden käyttöön.

Rakennusta korjattaessa ja muutettaessa on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön. Korjaus- tai muutostöiden johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. /1/.

Olennaiset tekniset vaatimukset

Rakennuksen on käyttötarkoituksensa edellyttämällä tavalla täytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen olennaiset tekniset vaatimukset saadaan täyttymään ja säilymään tavanomaisella kunnossapidolla rakennuksen suunnitellun käyttöajan ajan. /1/.

7.3 Asuinrakennukselle asetettavat vaatimukset

Asuinrakennukselle asetettavat vaatimukset koskevat lomarakennuksesta käyttötarkoituserityksen kautta tehtävää asuinrakennusta aivan samoin kuin uudisrakentamista. Käyttötarkoituserityksissä on asuinrakennuksen vaatimukset huomioitava siten, että rakennuksen tekniset ja muut ominaisuudet sekä tilaratkaisut saadaan täyttämään asuinrakennukselle asetetut vaatimukset muutosprosessin jälkeen ennen rakennuksen käyttöönottoa. /4;5;7;8/.

7.3.1 Toiminnalliset vaatimukset

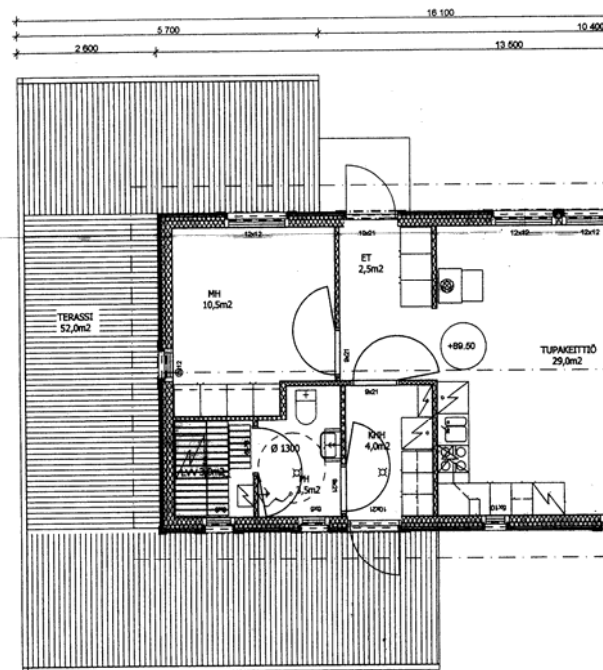
Toiminnalliset vaatimukset edellyttävät muutoksia yleisesti asunnon huonetilojen tilajärjestelyihin sekä ovi- ja ikkunajärjestelyihin. Toiminnalliset ratkaisut on esitettävä rakennuslupaa haettaessa kohteen pääpiirustuksissa ja niitä täydentävissä suunnitelmissa.

Asuinhuoneisto

Asuinhuoneistossa on oltava riittävästi tilaa erilaisia asumisen tarpeita varten eli ruoanlaittoon, lepoon ja oleskeluun, hygienian hoitoon sekä asumiselle välttämättömään huoltoon ja säilytykseen. Asumiseen tarkoitettujen tilojen on oltava tarkoi-

tuksenmukaisia ja viihtyisiä. Tilat on varustettava niiden käytön mukaisilla kalusteilla ja varusteilla. Asuinhuoneiston koon on oltava vähintään 20 m². /8/

Asuinrakennuksen ja siihen liittyvien tilojen on täytettävä liikkumisesteettömälle rakentamiselle asetetut vaatimukset ja soveltuva myös muuttuviin asumistarpeisiin. Pyörätuolin käytön vaatima tilantarve on huomioitava eri huonetiloissa, esimerkiksi keittiö- sekä wc- ja pesutiloissa. Ovi- tai muun kulkuaukon vapaan leveyden tulee olla asumiselle välttämättömiin tiloihin vähintään 800 mm. Tämä vapaa leveys tarkoittaa kulkuaukon todellista leveyttä myös avatun ovilevyn kohdalla. Oviaukon tai muun kulkuaukon vapaan korkeuden on oltava vähintään 2100 mm. /7/.



Kuva 3. Liikkumisesteettömyyden huomioiminen pesutiloissa

Asuinhuone

Asuinhuoneen on oltava muodoltaan käyttötarkoitus ja kalustettavuus huomioiden tarkoituksenmukainen. Huonealan on oltava vähintään 7 m². Huonealaan laskeaan 1600 mm ja sitä korkeammat tilat. Huonekorkeuden on oltava asuinpienentalossa vähintään 2400 mm, vähäiseltä osin korkeus voi olla pienempikin, ei kuitenkaan alle 2200 mm. Asuinhuoneessa on oltava tarkoituksenmukaisesti sijoitettu ikkuna, jonka valoaukko on vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. /8/.

7.3.2 Rakenteelliset ja tekniset vaatimukset

Lämmöneristys

Asuinrakennuksen vaipan rakennusosien lämmönläpäisykertoimille on määritetty enimmäisarvot, joita ei saa ylittää. Nämä ovat ns. U-arvoja, joilla kuvataan rakennusosien laskennallista lämmöneristyskykyä. /4/

Rakennuksen vaipparakenteiden lämmöneristysvaatimukset voidaan täyttää joko käyttämällä suoraan lämmönläpäisykertoimien enimmäisarvoja tai osoittamalla laskelmin, että rakennuksen vaipan kokonaislämpöhäviöt eivät ylitä vertailutasoa. Mikäli rakennusosien lämmönläpäisykertoimet tai vaipan lämpöhäviöt eivät täytä vaatimuksia, voidaan rakennuksen lämmöneristysvaatimukset täyttää parantamalla poistoilman lämmöntalteenottoa siten, että lämmityksen lämpöenergiatarve ei ylitä rakentamismääräyskokoelman mukaisen lämmöntalteenotolla varustetun rakennuksen laskettua vertailutasoa. Rakennuksen jonkin rakennusosan vaatimustasoa huonompaa lämmöneristävyttä voidaan korvata parantamalla vastaavasti jonkin toisen rakennusosan lämmöneristyskykyä tai tehostamalla lämmöntalteenottoa. Tätä kutsutaan kompensoinniksi ja siitä on laadittava erillinen laskelma. /4/

Asuinrakennuksen yhteenlaskettu ikkunapinta-ala saa olla enintään 15 % rakennuksen kerrosalasta. Ikkunapinta-alan osuus ei kuitenkaan saa ylittää 50 % rakennuksen ulkoseinien yhteenlasketusta pinta-alasta. Nämä määräykset perustuvat rakentamismääräyskokoelmassa esitettyihin lämmöneristystä koskeviin vaatimuksiin.

Kosteus

Asuinrakennusten kosteusvauriot ovat valitettavan yleinen ja hankala ongelma. Kosteusvaurioiden syyt ovat moninaiset ja niiden korjaaminen usein kallista. Kosteuden aiheuttamat ongelmat saattavat olla vakavia ja aiheuttaa rakennuksen käyttäjille terveyshaittoja. Rakennuksen ja rakennustyön huolellisella suunnittelulla voidaan kuitenkin vähentää kosteusvaurioriskejä. Kosteustekninen toimivuus on olennainen osa rakennuksen ja rakenteiden ominaisuuksista. Rakenteiden kosteuskäyttäytyminen saattaa toimia eri tavalla vain kesäkäytössä olevissa loma-asunnoissa. Tämä on huomioitava käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä.

Asuinrakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei kosteuden kertymisestä aiheudu hygienia- tai terveysriskiä. Rakennuksen rakenteet ja LVI-järjestelmät on tehtävä siten, ettei sisäisistä ja ulkoisista kosteuslähteistä peräisin oleva vesihöyry, vesi tai lumi tunkeudu haitallisesti rakenteisiin ja rakennuksen sisätiloihin. Rakenteiden on myös kyettävä kuivumaan haittaa aiheuttamatta. Rakennuksen vaipan eli alapohja-, ulkoseinä- ja yläpohjarakenteiden kosteustekninen toimivuus on varmistettava erityisesti silloin kun niiden lämmöneristävyttä parannetaan lisäeristyksellä. Lämmöneristykseen parantaminen on eräs tyypillisimmistä muutostöistä, joita joudutaan tekemään lomarakennukseen sen käyttötarkoitusta muutettaessa. /4/.

Asuinrakennuksen vesi- ja viemärlaitteet sekä ilmanvaihto- ja lämmityslaitteet on suunniteltava ja rakennettava siten, että mahdollinen vesivuoto voidaan havaita niin aikaisin, ettei se ehdi aiheuttaa laajaa vesi- tai kosteusvahinkoa. Tämän vuoksi on esimerkiksi keittiössä sijaitsevat laitteet varustettava vesivuodon ilmaisevalla vesitiiviillä alustalla. /4/.

Märkätilarakenteet

Asuinrakennuksessa on erilaisia märkätiloja eli tiloja, joissa käytetään vettä siten, että rakenteet joutuvat roiskevedelle tai muulle vesikuormitukselle alttiiksi. Tyypillisiä märkätiloja ovat pesu- ja wc-tilat sekä sauna ja kodinhoitohuone.

Loma-asunnon käyttötarkoitusta muutettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota märkätilojen oikeaoppiseen toteuttamiseen, koska lisääntyneestä ja rakennuksen pysyväisluonteisesta käytöstä johtuva kosteus- ja vesikuormitus lisäävät myös rakenteiden kuormitusta ja erityisesti vanhojen sekä puutteellisesti tai virheellisesti toteutettujen rakenteiden vaurioriskiä. Rakennuksen märkätilojen rakenteet ja niiden toiminta tulee tarkastaa ja tarvittaessa korjata rakennuksen lisääntynyt käyttö huomioiden.

Märkätilojen ja niiden rakenteiden suunnittelu sekä toteutus edellyttää huolellisuutta ja asiantuntemusta. Suunnittelijan tulee ymmärtää rakenteiden kosteustekninen toimivuus sekä rakenteiden toimiminen vettä eristävinä rakenteina. Käyttötarkoitusta muutettaessa on laadittava suunnitelmat märkätilojen rakenteista ja niihin mahdollisesti tarvittavista muutostöistä.

Äänieristys ja meluntorjunta

Loma-asunnon käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä rakennuksen ääneneristystä ja meluntorjuntaa ei yleensä tarvitse ilman erityistä syytä tarkastella. Rakentamisen sijoituessa liikennemelualueelle on tarkastelu kuitenkin suoritettava ja tarvittaessa tehtävä toimenpiteet meluntorjunnan suhteen lähinnä ikkunarakenteiden äänieristystä parantamalla.

7.3.3 Muut vaatimukset

Sisäilmasto ja ilmanvaihto

Sisäilmastolla tarkoitetaan sisäilman puhtautta, lämpötilaa, kosteutta, melua sekä ilmanvaihdon määrää ja muita vastaavia ominaisuuksia. Asunnon sisäilmastosta ei saa aiheutua asunnossa oleskeleville terveyshaittaa. Asuinrakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava siten, että se luo osaltaan edellytykset kaikissa tavanomaisissa sääoloissa ja käyttötilanteissa terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle sisäilmastolle sekä tehokkaalle energiankäytölle. /5/.

Asunnon ilmanvaihto mitoitetaan yleensä poistoilmavirtojen perusteella siten, että asuntojen ilmanvaihtokerroin on vähintään 0,5 1/h eli ilma vaihtuu täysin kerran kahdessa tunnissa. Ulkoilmavirtojen riittävyys varmistetaan vähintään ohjearvojen mukaisiksi. Asuinrakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän ilmavirrat on mitattava ja säädettävä suunnitelmien mukaisiin ohjearvoihin ennen rakennuksen käyttöönottoa. /5/.

Asuinhuoneistoissa ainakin keittiöt, keittokomerot, kylpyhuoneet, wc:t sekä kodinhoito- ja vaatehuoneet on varustettava poistoilmaventtiileillä. Muiden asuinhuoneiden poistoilma voidaan johtaa näiden tilojen kautta käyttämällä tarkoituksenmukaisia siirtoilmareittejä tai -laitteita. Tuloilma voidaan järjestää huonekohtaisesti joko painovoimaisena tai koneellisena. /5/.

Ilmanvaihdon poistoilmasta on otettava lämpöä talteen lämpömäärä, joka vastaa vähintään 30 % ilmanvaihdon lämmityksen tarvitsemasta lämpömäärästä. Koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä varustetaan yleensä poistoilman lämmöntalteenottolaitteistolla. Vastaava lämpöenergiatarpeen pienentäminen voidaan to-

teuttaa myös rakennuksen vaipan lämmöneristystä parantamalla, jolloin tästä on laadittava laskelma. /5/.

Käyttöturvallisuus

Asuinrakennuksen käyttöturvallisuudelle on asetettu erilaisia vaatimuksia, joita noudatetaan myös käyttötarkoituksien yhteydessä. Määräyksiä on täydennetty erilaisilla ohjeilla ja ratkaisumalleilla. Asuinrakennus on suunniteltava sekä rakennettava ja varustettava siten, että sen käyttöön ei liity tapaturman tai vahingoittumisen vaaraa. Asuinhuoneistoissa tapahtuvien tapaturmien välttäminen edellyttää tiettyjen asioiden huomioimista, mutta toimenpiteet ovat kuitenkin varsin helposti toteutettavissa myös käyttötarkoituksien yhteydessä. /7/.

Asuinrakennuksen portaiden on oltava turvalliset ja riittävän väljästi mitoitetut sekä käyttötarkoitukseensa nähden helppokulkuiset. Porrasaskelmien etenemälle ja nousun korkeudelle sekä portaan kaiderakenteille on annettu määräykset ja suunnitteluohjeet. Asuinhuoneiston kerrosten välisten portaiden on oltava mitoitukseltaan määräysten mukaiset, mutta parvelle voidaan sallia myös jyrkemmät portaat, mikäli niiden turvallisuus on asianmukaisesti hoidettu. Parvella olevia tiloja ei tällöin kuitenkaan voida hyväksyä asuinhuoneiksi. /7/.

Asuinrakennuksen lasirakenteet on suunniteltava siten, että rikkoutumis- ja törmämisriski on otettu huomioon. Tarvittaessa on asennettava hyväksytty turvalasi tai suojattava lasipinnat kaiderakentein ja törmäysestein. /7/.

Asuntojen sisäpuolisia turvavarusteita ja -ratkaisuja ovat yleisimmin seuraavat:

- yläkerran asuinhuoneiden hätäpoistumismahdollisuus
- sähkölieden kaatumisenesto
- kiukaan suojakaide tai muu järjestely
- lapsiportit sisäportaissa
- palovaroitin, häkävaroitin sekä sammutuspeite.

Asuinrakennus on varustettava kiinteillä talo- ja lapetikkailla sekä kattosilloilla. Katolta putoava lumi ja jää on huomioitava tarvittaessa lumiesteillä. Ullakkotiloihin tulee olla ulkopuolinen kulkumahdollisuus pääty- tai kattoluukun kautta.

Käyttötarkoituksien yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava vähentämällä liikkumisesteitä tai

Jorma Immonen

rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Piha-alueen korkeuserot ja muut putoamisvaaraa aiheuttavat kohdat tulee suojata kaitein tai vastaavin rakentein. Nämä toimenpiteet koskevat kaikkia rakennuksia, mutta niihin on aiemman käyttötarkoituksen ja kyseisen ajankohdan voimassa olleiden määräysten perusteella saatettu suhtautua lievemmin perustein.

Kiinteistön omistajan on asetettava näkyvään paikkaan rakennuksen tunnusta ilmaiseva osoitenumerointi, jonka tarkoitus on opastaa hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

Paloturvallisuus

Asuinpientalot kuuluvat poikkeuksetta paloluokkaan P3, jolloin niiden kantaville rakenteille ei yleisesti aseteta erityisiä vaatimuksia. Käyttötarkoituks muutosten yhteydessä ei ole yleisesti tarvetta tarkastella aiemmin loma-asunnon rakentamisen yhteydessä tehtyjä rakenne- tai rakennusosia paloturvallisuuden kannalta. Tarkastelu on kuitenkin suoritettava, mikäli paloturvallisuuden kannalta merkittäviin kohtiin tehdään muutoksia tai tarkastelu on katsottava muusta syystä tarpeelliseksi. /6/.

Muutostöiden yhteydessä tarkasteltavaksi tulevat tarpeen mukaan yleisimmin seuraavat asiat:

- tulisijojen ja savuhormien suojaetäisyydet sekä hormien nuohousmahdollisuus
- savuhormin pituus
- rakennuksen yhteydessä olevan autosuojan tai autokatoksen palo-osastointi
- lämmönjakuhuoneen ja polttoainevaraston palo-osastointi
- yläkerran tai parvikerroksen huonetilojen hätäpoistumismahdollisuus
- ullakkotilojen kulkuluukut.

7.3.4 Vesihuolto

Vesihuolto tarkoittaa puhtaan käyttöveden sekä jätevesien käsittelyn järjestämistä. Vesihuollon tavoitteena on taata laadultaan moitteettoman talousveden saatavuus, asianmukainen viemärointi ja jätevesien puhdistus. Lähes poikkeuksetta käyttötarkoituks muutokset sijaitsevat alueella, jolla ei ole yhteisiä vesijohto- tai viemärijärjestelmiä ja vesihuolto joudutaan toteuttamaan kiinteistökohtaisin järjestelmin.

Alueelliset ympäristökeskukset vastaavat vesihuollon valvonnasta, suunnittelun ohjauksesta ja rahoitustukien suuntaamisesta omilla alueillaan. Kunnan tehtävänä on kehittää alueensa vesihuoltoa ja huolehtia sen yleissuunnittelusta sekä seurannasta. Kunta laatii myös vesihuollon kehittämissuunnitelmat ja hyväksyy toimintasuunnitelmat. Vesihuoltolaitokset vastaavat toiminta-alueellaan vesihuollon järjestämisestä ja kiinteistön omistajat tai haltijat kiinteistöjensä vesihuollosta. Talousveden laatua valvovat kuntien terveydensuojeluviranomaiset.

Puhdas käyttövesi

Asuinrakennusta ja asumista varten on pystyttävä järjestämään riittävä määrä puhdasta ja käyttökelpoista talousvettä. Alueella, jolla on todettu ongelmia talousveden laadun suhteen, on suoritettava vesitutkimus veden laadun ja käyttökelpoisuuden selvittämiseksi.

Jätevesien käsittely

Asianmukaisesti hoidettu jätevesienkäsittely on pinta- ja pohjavesien suojelua. Kiinteistön, jolla on oma kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä, on käsiteltävä ja johdettava jätevetensä siten, ettei niistä aiheudu ympäristölle pilaantumisen vaaraa. Vesikäymälän jätevedet sekä muut talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan tai vesistöön siten, että jätevesien puhdistus vastaa vähintään valtioneuvoston asetuksen mukaisia käsittelyvaatimuksia. Minimivaatimuksen täyttävä ratkaisu ei kuitenkaan riitä, mikäli sen mukaan toteutettuna jätevesien käsittelystä aiheutuu pilaantumisen vaaraa maaperään tai pohjavesille. Tällöin on rakennettava parempi järjestelmä. Kiinteistökohtaisten jätevesien puhdistaminen on toteutettava siten, että jätevesistä ei aiheudu pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa. Pohjavesien pilaamiskielto on ehdoton määräys. /9;14/.

Jätevesien käsittelyvaatimukset ovat ympärivuotisessa asuinrakennuksessa tiukemmat kuin loma-asunnossa. Asumisen muuttuessa vakituiseksi kuormitus lisääntyy ja muuttuu jatkuvaksi. Asuinrakennuksen laskennallinen jätevesimäärä mitoitetaan henkilömäärän mukaisesti, kuitenkin vähintään viidelle henkilölle, joten se on suurempi kuin loma-asunnossa. Tyypillisesti suuri osa käyttötarkoituksen muutoskohteista sijoittuu vesistöjen välittömään läheisyyteen, mikä aiheuttaa omat vaatimuksensa käsittelyjärjestelmän valintaan. Samoin suhteellisen pienet tontit edellyttävät järjestelmän oikeata valintaa ja mitoitusta. /9/.

Kiinteistön talousjätevesien käsittelyjärjestelmän on oltava käyttötarkoitukseensa nähden riittävä ja sovelluttava käyttökohteeseen. Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää asetuksen mukaiset vaatimukset. Järjestelmää tulee käyttää ja huoltaa säännöllisesti ohjeiden mukaan siten, että saavutetaan asetuksen edellyttämät jätevesien käsittelyvaatimukset ja kyetään estämään maaperän ja pohjavesien pilaantuminen.

Käyttötarkoituksenmuutoksen rakennuslupaa koskevaan hakemukseen on liitettävä suunnitelma jätevesien käsittelyjärjestelmästä esiselvityksineen sekä käyttö- ja huolto-ohjeineen. Suunnitelmien laatijan tulee olla pätevä, ja järjestelmän tulee täyttää asetuksen mukaiset vaatimukset. Viranomaisen katsoo yleisen edun kannalta, voidaanko suunnitellulla järjestelmällä saavuttaa asetetut vaatimukset ja onko suunnitelman mukaiselle toteuttamiselle estettä. Mikäli myöhemmin ilmenee järjestelmän riittämättömyys, kiinteistönomistaja on velvollinen muuttamaan järjestelmän vaatimusten mukaiseksi. /9/.

8 TYYPILLISET ONGELMAKOHDAT JA MUUTOSTARPEET

8.1 Toiminnalliset muutostarpeet

Toiminnalliset muutostarpeet aiheutuvat aiemmin loma-asuntona olleen rakennuksen muuttamisesta vastaamaan asuinrakennukselle asetettuja vaatimuksia. Lähes poikkeuksetta tämä edellyttää muutostöiden suorittamista olemassa olevaan rakennukseen. Muutostyöt saattavat olla usein hyvinkin mittavia. Rakentamismääräskokoelmassa annetaan liikkumisesteettömyyttä ja yleistä asutosuunnittelua koskevia määräyksiä. Näiden määräysten perusteella jopa hyvinkin uusiin loma-asuntoihin joudutaan tekemään muutoksia, jotka kohdistuvat yleisimmin wc- ja pesutiloihin sekä huoneiden ovileveyksiin.

Asuinhuoneisto

Loma-asunnon olemassa olevat tilajärjestelyt eivät useasti anna sellaisenaan mahdollisuutta asuinrakennusta koskevien määräysten mukaisten tilojen toteuttamisen rakennuksen sisätiloihin. Liikkumisesteettömyyttä koskevat määräykset aiheuttavat muutoksia ovi- ym. aukkoihin sekä pyörätuolivarauksen toteuttamista keittiö-, wc- ja pesutiloihin. Käytännössä ovileveysvaatimusten ja pyörätuolimitoi-

tuksen vuoksi loma-asunnossa sinänsä käyttöä palvelevat tilat joudutaan rakentamaan käyttötarkoitusta muutettaessa osittain tai täysin uudelleen. Sisäpuolisten muutostöiden yhteydessä joudutaan usein laajentamaan olemassa olevaa rakennusta riittävien ja toimivien tilojen järjestämiseksi. Huomioitavaa on myös, että useasti loma-asunnot ovat kooltaan niin pieniä, että ne eivät ole nykyisin soveliaita perheasunnoiksi edes muutostöiden jälkeen. Tämä ei kuitenkaan ole esteenä käyttötarkoituksen muuttamiselle, koska huoneistoalan minimivaatimus on 20 m².

Hirsirakennusten kantavan rungon kannalta olennaiset ristinurkat ja erilaiset varaukset aiheuttavat ongelmia liikkumisesteettömyyden vaatimien muutostöiden suhteen. Samoin märkätilojen pintaverhoukset ja vesieristeet sekä yleinen tilojen ahtaus ja olemassa olevat tilaratkaisut kokonaisuudessaan aiheuttavat hankaluuksia.

Vanhemmissa ja suhteellisen edullisesti toteutetuissa loma-asunnoissa on usein ongelmana ovikorkeus, joka ei täytä rakentamismääräyskokoelman vaatimuksia. Ovet ovat tyypiltään "mökkiovia", joiden aukon korkeus saattaa olla 1900 mm vaatimuksen ollessa 2100 mm.

Asuinhuoneet

Huonekorkeus on tyypillisesti vanhemmissa loma-asunnoissa matala. Toisinaan se saattaa olla ainoastaan noin 2200 mm ja vanhemmissa matalaräystäisissä loma-asunnoissa ulkoseinien läheisyydessä vielä pienempi. Määräysten mukainen huoneen vähimmäiskorkeus on asuinrakennuksessa 2400 mm.

Asuinhuoneen ikkunan tai osan siitä tulee olla avattavissa. Vanhemmissa ja edullisemmin toteutetuissa loma-asunnoissa on toisinaan käytetty kustannussyistä umpiolasi-ikkunoita kiinteillä puitterakenteilla. Muutostyön yhteydessä joudutaan näissä tapauksissa ryhtymään toimenpiteisiin toiminnallisten puutteiden vuoksi.

8.2 Rakenteelliset ja tekniset muutostarpeet

Kevytrakenteisuus

Vanhempien ja edullisesti toteutettujen loma-asuntojen rakenneratkaisut saattavat olla hyvinkin kevyitä, joten muutoksia voi olla tarpeen tehdä niiden vahvistamiseksi. Alimitoitettuja rakenteita esiintyy yleisimmin ala- ja välipohja- sekä vesikat-

torakenteissa. Alimitoitettut ja keveät rakenteet ilmenevät erilaisina taipumina ja muina muodonmuutoksina sekä kyseisten rakenteiden värähtelytaipumuksina erityisesti puurakenteisissa ala- ja välipohjissa sekä suuria ikkunapintoja käsittävissä seinärakenteissa. Uudehkojen ja vasta valmistuneiden loma-asuntojen rakenteet on useimmiten toteutettu siten, että niiden suhteen ei muodostu ongelmia rakenteiden keveyden osalta.

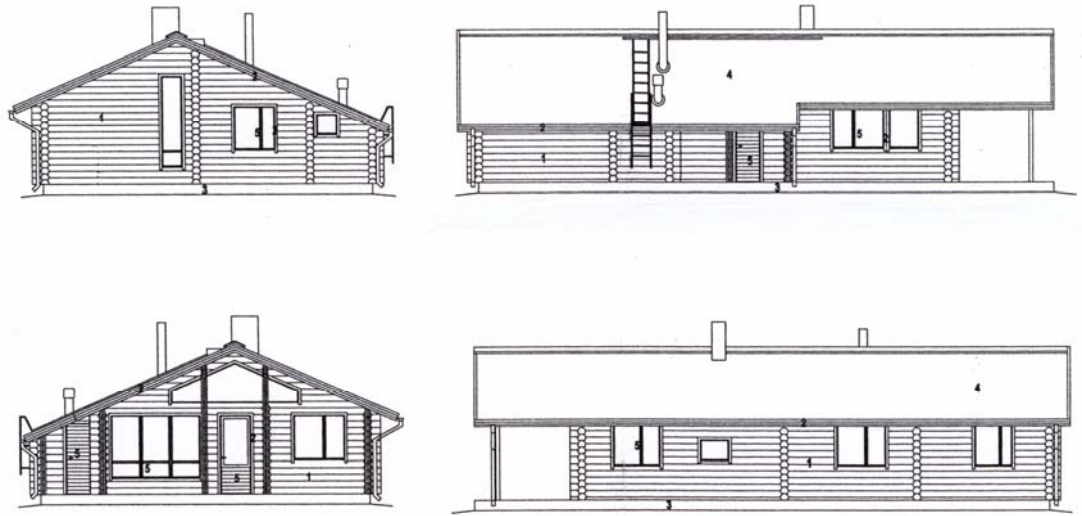
Käyttöikä

Asuinrakennuksen käyttöiälle asetetaan kohtuullisen suuret odotukset sen käyttötarkoituksen mukaisesti. Loma-asunnon rakentamisajankohdasta riippuen on rakennukselle arvioidusta teknisestä ja taloudellisesta käyttöiästä osa jo kulunut. Kevytrakenteisuuden ja osin puutteellisten ja virheellisten rakenneratkaisujen vuoksi saattavat myös kantavien rakenteiden korjaus- ja muutostyöt olla tarpeellisia. Pinnoitteiden ja rakenteiden materiaaliominaisuudet ovat heikentyneet ja toisinaan tehdyillä korjaustoimenpiteillä tai huoltojen laiminlyönnillä on aiheutettu lisävaurioita.

Lämmöneristys

Rakenteiden lämmöneristävyden parantaminen on eräs tärkeimmistä ja yleisimmistä muutostarpeista. Lämmöneristykseen lisääminen kohdistuu ala- ja yläpohjasekä ulkoseinärakenteisiin. Toisinaan lämmöneristykseen parantaminen esimerkiksi rakenneratkaisujen ja tilavarausten vuoksi on hankalaa, lämmöneristeen lisäämiselle ei ole riittävästi tilaa. Rakenteen kosteustekninen toimivuus ja sen heikentymisestä johtuva rakenneaurion riski on myös ongelma erityisesti hirsirakenteissa ja tilanteissa, joissa rakenteen tuulettuminen heikentyy tai estyy lisälämmöneristykseen vuoksi.

Muutostyön yhteydessä joudutaan lähes poikkeuksetta ryhtymään toimenpiteisiin ikkunoiden lämmöneristävyden parantamiseksi. Vanhat ikkunarakenteet eivät täytä nykyisiä lämmöneristysvaatimuksia. Suuret ikkunapinnat muodostavat ongelman loma-asunnoissa, erityisesti hirsirakenteisissa. Tämänäntyyppisissä rakennuksissa ei välttämättä kyetä saavuttamaan vaadittavia lämmöneristysvaatimuksia edes muita vaipparakenteita parantamalla.



Kuva 3. Tyypillinen pyöröhirsirakennus suurin ikkunapinnoin sekä matalin räystäsrakentein

Uusimmissa loma-asunnoissa on useasti toteutettu rakenteet siten, että ne täyttävät lämmöneristävyyttä koskevat vaatimukset. Tämä johtuu yleisesti siitä, että ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon lämmöneristystä ja energiankulutusta koskevat vaatimukset ovat vastaavat kuin asuinrakennuksessa. Rakentamisen yhteydessä on myös useasti varauduttu mahdolliseen käyttötarkoitukseen.

Kosteus

Kosteusteknisiltä ominaisuuksiltaan virheellisiä rakenneratkaisuja esiintyy toisinaan loma-asunnoissa. Maanpinnan suhteen matalalle toteutetun perustamistavan ja rakenteiden puutteellisen tuulettumisen aiheuttamat vauriot ovat yleisiä riski- ja vauriotyyppejä. Lämmöneristykseen lisäämisestä johtuva rakennevaurioiden riski on otettava suunnittelussa ja muutostöiden yhteydessä huomioon, koska eristevahvuuden lisääminen ei paranna rakenteiden tuulettumista. Samanaikaisesti saattaa aiheutua ongelmia rakenteiden huollettavuudelle ja korjaamiselle. Rakenteiden ikääntyminen lisää erilaisten kosteusvaurioiden mahdollisuutta.

Rakennuksen vesijohto- ja viemärijärjestelmien toteuttamistapa saattaa olla usein puutteellinen mm. eristysten, läpivientien ja sijoittelun suhteen. Käyttötarkoitusta muutettaessa tulee muutoinkin huomioida putkien ja järjestelmien ikä.

Märkätilat

Vanhempien loma-asuntojen pesutilat ovat useasti rakenteiltaan yksinkertaisia ja tarkoitettut vähäisempään, lähinnä satunnaiseen käyttöön. Niiden vesieristeet ja pintaverhoukset ovat ikääntyneitä ja pinnoitteiden saumakohtat sekä kalusteiden ja varusteiden kiinnityskohtat ovat saattaneet vaurioitua materiaalien ikääntymisen ja mahdollisesti rakenteiden liikkumisen myötä. Poikkeuksetta vanhojen loma-asuntojen yhteydessä olevat märkätilat on kunnostettava rakenteiden vuoksi muiden muutostöiden yhteydessä.

8.3 Muut muutostarpeet

Sisäilmasto ja ilmanvaihto

Vanhimpien loma-asuntojen ilmanvaihto perustuu yleisimmin painovoimaiseen ilmanvaihtoon. Painovoimaisessa järjestelmässä ei saada ilmanvaihtoa toimimaan asuinrakennuksia koskevien nykyisten määräysten mukaisesti, talvella ilmanvaihto on liiallista ja kesäisin vastaavasti puutteellista. Käytännössä vanhimmissa loma-asunnoissa ei ole laisinkaan tulo- eikä poistoilmanvaihtoa. Ilmanvaihdon energiatehokkuus ei myöskään täytä asetettuja vaatimuksia, samoin ilmanvaihdon säädettävyyttä ei ole mahdollista määräysten edellyttämällä tavalla. Uudemmissa loma-asunnoissa saattaa olla varusteena nykyaikainen ilmanvaihtojärjestelmä, mahdollisesti lämmön talteenotolla varustettuna.

Loma-asunnon ilmanvaihto on muutettava toiminnaltaan ja energiatehokkuudeltaan vastaamaan asuinrakennukselle asetettavia vaatimuksia. Tämä tarkoittaa käytännössä yleisimmin tulo- ja poistoilmajärjestelmän rakentamista sekä lämmön talteenottolaitteiston lisäämistä poistoilmajärjestelmään. Ilmanvaihtojärjestelmä on mahdollista toteuttaa myös koneellisella poistoilmajärjestelmällä sekä huonekohtaisin korvausilmaventtiilein rakennuksen energiatehokkuusvaatimukset huomioiden.

Ilmanvaihtolaitteet ja -kanavisto vaativat riittävästi tilaa niiden sijoittamiseksi olemassa olevan rakennuksen rakenteisiin ja huonetiloihin. Erityisesti vanhemmissa loma-asunnoissa tämä aiheuttaa usein ongelmia huoneiden mataluuden ja erityisesti yläpohja- ja vesikattorakenteiden puutteellisten tilavarausten vuoksi.

Käyttöturvallisuus

Aiemmin loma-asuntokäytössä olleiden rakennusten tulee olla käyttöturvallisuuden suhteen määräysten mukaisia. Käytännössä ilmenee kuitenkin suhteellisen usein puutteita turvallisuuden suhteen.

Loma-asunnoissa on tyypillisen tilanahtauden vuoksi yläkertaan tai parvelle johtavat portaot toteutettu usein siten, että porrasaskelman nousu on suositusmittoja korkeampi ja vastaavasti niiden etenemä lyhyempi. Käyttötarkoituserityksen yhteydessä tämä estää yläkerran huoneiden hyväksymisen asuinhuoneiksi, mikäli portaiden muuttaminen ei ole mahdollista.

Loma-asunnoissa on toisinaan erittäin suuria lasipintoja, joiden suhteen on tarvittaessa tehtävä suojaukset. Loma-asunnoissa saattaa olla lähelle huoneiden lattiapintoja ulottuvia lasi- ja ikkunarakenteita, jotka edellyttävät turvallisuutta parantavien rakenteiden lisäämistä.

Loma-asuntojen varustetaso kiinteiden talovarusteiden suhteen on yleensä kunnossa. Vanhempien loma-asuntojen varusteisiin on yleisimmin lisättävä kiinteät talo- ja lapetikkaat sekä kattosillat.

Kulkuyhteydet

Tieyhteydet loma-asunnoille saattavat olla alun perin varsin vaatimattomat ja tyypiltään lähinnä mökkiteitä. Tieyhteyksien parantaminen on suoritettava muutostöiden yhteydessä, jotta voidaan varmistua huolto- sekä hälytysajoneuvojen pääsystä kiinteistölle. Tieyhteyksien on oltava ympärivuotisesti käyttökelpoiset.

8.4 Vesihuollon muutostarpeet

Puhdas käyttövesi

Asuinrakennuskiinteistölle on järjestettävä riittävä määrä juotavaksi kelpavaa puhdasta käyttövettä. Hattulan kunnan alueella ongelmina ovat yleisimmin veden riittävyyden lisäksi erilaiset epäpuhtaudet, mm. rauta, mangaani, arseeni, humus sekä radon.

Jätevesien käsittely

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä edellyttää käytännössä varsin uusienkin loma-asuntojen jätevesijärjestelmiin tehtäviä muutostöitä käyttötarkoitusermuutosten yhteydessä. Muutokset aiheutuvat asetuksen edellyttämistä puhdistusvaatimuksista sekä asuinrakennuksen jätevesimäärän ja käsittelyjärjestelmän mitoittamisesta asukasluvun minimimäärän mukaan.

9 RAKENTAMISEN JA RAKENNUKSEN SUUNNITTELU

Suunnitelmavaatimukset

Rakennuslupaa tai muuta lupaa sekä rakennustyötä koskevan suunnitelman on oltava esitystavaltaan selkeä ja noudatettava yleisesti käytössä olevaa hyvää piirustustapaa. Suunnitelmassa tulee olla nimiö, joka sisältää tiedot rakennuskohteesta, suunnittelijasta ja tämän tutkinnosta sekä piirustuksen sisällöstä. Suunnitelmien on oltava suunnittelijan allekirjoituksella varustettuja. Asiakirjojen tulee olla arkisto- ja mikrokuvauskelpoisia. Yleiset suunnitelmavaatimukset koskevat myös loma-asuntojen käyttötarkoitusermuutoksia. /3/.

Suunnittelijat ja suunnittelijoiden tehtävät

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että hänellä on käytettävissään suunnittelutehtävän vaatavuutta vastaavat suunnittelijat. Loma-asunnon käyttötarkoitusermuutokseen liittyviä suunnittelijoita ovat pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija sekä erityisalojen suunnittelijat.

Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta eli huolehtii siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat vaatimukset täyttävän kokonaisuuden. Käyttötarkoitusermuutoksissa pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia erityisesti siitä, että hankkeen määräystenmukaisuus asuinrakennukseksi tulee selvitettyä ja suunnitelmilla voidaan osoittaa asuinrakennukselle asetettujen vaatimusten täytyminen. Käyttötarkoitusermuutoksiin liittyvät suunnittelutehtävät ovat useasti vaativampia kuin uudisrakennuksen suunnittelun yhteydessä. /1;3/.

Rakennussuunnittelija vastaa pääpiirustusten eli lupapiirustusten laatimisesta ja niiden laadusta. Rakennussuunnittelija toimii useasti myös hankkeen pääsuunnittelijana. /1;3/.

Erityisalojen suunnittelija vastaa rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai tarvittaessa rakennustyön aikana määrätyn erityissuunnitelman laatimisesta. Erityisalojen suunnittelijoita ovat yleisimmin rakenne-, kvv-, ilmanvaihto- ja sähkösuunnittelija.

Suunnittelijoiden kelpoisuus

Pääsuunnittelijalta, rakennussuunnittelijalta sekä erityisalan suunnittelijalta edellytetään riittävää pätevyyttä sekä hyviä ammatillisia edellytyksiä suunnittelun kokonaisuudesta huolehtimiseen. Suunnittelijan pätevyyden muodostavat yhdessä koulutus ja kokemus. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen toteaa rakennuslupa-kohtaisesti suunnittelutehtävän vaativuuden suhteessa rakennushankkeen ominaisuuksiin ja ympäristön asettamiin vaatimuksiin. /1;3/.

Pääpiirustukset

Pääpiirustukset toimivat virallisina rakennuslupapiirustuksina sekä perustana rakennushankkeen muulle suunnittelulle ja erityissuunnittelijoiden laatimille erityissuunnitelmille. Pääpiirustukset vahvistetaan rakennuslupapäätöksen yhteydessä noudatettaviksi. Pääpiirustuksia ovat loma-asuntojen käyttötarkoituksuuksiin liittyen yleisesti seuraavat: /3/.

- asemapiirustus
- pohjapiirustukset
- leikkauspiirustukset
- julkisivupiirustukset
- hormipiirros.

Erityissuunnitelmat ja selvitykset

Rakennushankkeen laadun ja määräysten mukaisuuden arvioimiseksi tarvitaan erityissuunnitelmia, jotka täydentävät lupahakemuksen liitteenä olevia pääpiirustuksia. Erityissuunnitelmat on hankkeesta riippuen laadittava ja toimitettava tarvit-

taessa lupahakemuksen yhteydessä tai rakennustöiden etenemisen mukaisesti ennen kunkin työvaiheen aloittamista. Erityissuunnitelmia ja selvityksiä ovat loma-asuntojen käyttötarkoituksuuuutoksiin liittyen yleisesti seuraavat: /3/.

- rakennesuunnitelmat
- märkätilojen rakennelleikkaukset
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- vesi- ja viemärointisuunnitelmat
- selvitys rakenteiden kosteusteknisestä toimivuudesta
- selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä
- selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Ilmanvaihtosuunnitelmasta ilmenevät sisäilmaston tavoitearvot sekä ilmanvaihdon järjestäminen ja toiminta kanavineen, laitteineen ja mitoituksineen.

Jätevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa esitetään käytettävän käsittelyjärjestelmän toimintaperiaate, käsittelypaikan maaperä sekä saavutettavat puhdistustulokset. Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistopiirustuksiin (kvv-piirustuksiin) kuuluvat asemapiirustus, tasopiirustukset sekä tarvittaessa yksityiskohtapiirustukset.

Käyttötarkoituksuuuutoksen yhteydessä ei yleensä edellytetä selvityksiä rakenteiden kantavuudesta, pohjarakenteista tai perustamis- ja pohjaolosuhteista, ellei ole perusteltua syytä epäillä niiden toimivuutta. Uudempien loma-asuntojen ollessa kysymyksessä niihin liittyvät selvitykset on useasti laadittu haettaessa rakennuslupaa alkuperäiseen käyttötarkoitukseen.

10 RAKENNUSTYÖN SUORITUS JA VALVONTA

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan myönnetyn luvan sekä rakentamista koskevien säännösten, määräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Hänen on lisäksi huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään asiantuntevat, ammattitaitoiset ja pätevyyden omaavat eri alojen asiantuntijat, joita ovat pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja ja erityisalojen suunnittelijat ja työnjohtajat. /3/.

Työnjohto

Käyttötarkoituksen muutostyössä tulee olla vastaava työnjohtaja, joka johtaa rakennustyötä ja huolehtii myönnetyn luvan sekä rakentamista koskevien määräysten ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta. Lisäksi rakennusluvassa edellytetään kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta vastaavaa työnjohtajaa sekä tarvittaessa ilmanvaihtotöiden työnjohtajaa. /1;3/.

Vastaavan työnjohtajan osuus rakennushankkeessa on keskeinen. Vastaavalla työnjohtajalla on rakentamisen laatuun vaikuttavissa kysymyksissä keskeinen asema ja vastuu suhteessa rakentamisen viranomaisvalvontaan. /1/.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennustyön suoritukseen kuuluu olennaisena osana viranomaisvalvonta. Rakennusvalvontaviranomaisen rooli lupaprosessissa on ohjaava ja perustuu pistokokeenomaiseen valvontaan. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Viranomaisvalvonta ei kuitenkaan vähennä rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta eikä myöskään vastaavan työnjohtajan vastuuta rakennushankkeen valvonnassa. Viranomaisvalvonnassa kohdistetaan huomiota siihen, että työn toteuttamisesta vastaavat henkilöt täyttävät heille kuuluvat velvollisuudet. /1/.

Rakennustyön aloituskokous

Käyttötarkoituksen muutostyön yhteydessä pidetään aloituskokous ennen töiden aloittamista. Aloituskokouksessa käsitellään myönnetty rakennuslupa ja siihen sisältyvät ehdot sekä rakentamisen vastuuhenkilöt ja rakennushankkeeseen ryhtyvän toimenpiteet huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Aloituskokous on tilaisuus käydä läpi rakennushankkeeseen ja myönnettyyn lupaan liittyviä erityiskysymyksiä ja samalla myös luvanhakijan ajatuksia hankkeeseen liittyen. /1/.

Katselmukset

Rakennuslupapäätöksessä määritellään rakennustyön aikana pidettävät viranomaisen suorittamat katselmukset. Näitä ovat käyttötarkoituksissa tavallisimmin ilmanvaihtolaitteiden katselmus, rakenne- ja hormikatselmus sekä käyt-

töönotto- ja loppukatselmus. Katselmuksessa todetaan, että rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset on tehty sekä tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset laadittu. Viranomaisvalvonnassa huomio kohdistetaan pääosin siihen, että hankkeen toteuttamisesta vastuulliset henkilöt täyttävät velvollisuutensa. /1/.

Rakennuksen käyttöönotto edellyttää loppukatselmuksessa tapahtuvaa käyttöön hyväksymistä. Käyttötarkoituksissa, samoin kuin uudisrakentamisen yhteydessä, voidaan rakennus tai sen osa hyväksyä käyttöönotettavaksi suorittamalla siinä osittainen loppukatselmus. Osittaisessa loppukatselmuksessa huolehditaan erityisesti siitä, että käyttöön hyväksyty rakennuksen osa on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen sekä käyttötarkoituksen muuttamisen edellyttämät toimenpiteet on suoritettu. Loma-asuntoa ei hyväksytä asuinrakennuksena käyttöönotettavaksi, mikäli lupapäätöksen tai käyttötarkoituksen edellyttämiä muutostöitä ja toimenpiteitä ei ole suoritettu osittaiseen loppukatselmukseen mennessä. Loma-asunto ei näin ollen saa asuinrakennuksen statusta, vaan se säilyy loma-asuntona. /1/.

Loppukatselmuksen pitämisen edellytyksenä on, että rakennustyö on täysin valmis ja rakennus on kaikilta osin otettavissa käyttöön. Lisäksi tulee luvassa määrättyjen suunnitelmien olla laadittu ja toimitettu asianomaiselle viranomaiselle sekä tarkastusten ja niiden vaatimien toimien olla suoritettuina. Rakennustyö päättyy loppukatselmukseen. /1/.

Rakennustyön tarkastusasiakirja sekä muut tarkastuspöytäkirjat

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyöstä on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa, johon rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt varmentavat suorittamansa tarkastukset. Rakennuksen käyttöönoton yhteydessä on oltava laadittuina tämän lisäksi myös sähköasennusten tarkastuspöytäkirja, ilmanvaihdon mittauspöytäkirja sekä vesijohtojen koepainepöytäkirja. Allekirjoitetuista pöytäkirjoista luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle kopiot. /1/.

Käyttö- ja huolto-ohje

Rakennushankkeeseen ryhtyvän eli luvanhakijan on laadittava käyttö- ja huolto-ohje loppukatselmukseen mennessä siten, että sen mukaisesti voidaan käynnistää rakennuksen hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet. Asuinrakennuksen käyt-

tö- ja huolto-ohjeessa määritellään rakennuksen osien ja laitteiden normaalit kunnossapitotoimenpiteet ja kunnossapitotehtävien ajanjaksot. Kiinteistökohtaiselle jäteveden käsittelyjärjestelmälle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje rakennuslupahakemuksen yhteydessä. /1/.

11 LUPAMENETTELY

Hattulassa noudatettava lupakäytäntö on tyypillinen verrattuna muiden kuntien vastaaviin. Eri kunnissa saattaa menettelyssä olla hieman eroavaisuuksia, jotka johtuvat muun muassa toimintatavoista, atk-järjestelmistä sekä arkistointi käytännöistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty asiakirjoista, jotka lupahakemuksen käsittelemiseksi tarvitaan. Rakennusluvan tai muun luvan käsittely voi alkaa vasta, kun lain edellyttämät suunnitelmat on esitetty.

11.1 Rakennuslupa

Mihin tarvitaan rakennuslupa?

Rakennuslupa on haettava uuden rakennuksen rakentamiseen tai rakennuksen laajentamiseen sekä kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen on tyypillisesti ullakkotilojen ottaminen asuinkäyttöön. Vanhan rakennuksen korvaaminen uudella katsotaan uudisrakentamiseksi ja edellyttää aina rakennuslupaa. Rakennuslupa on haettava myös rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten. Rakennuslupaa edellyttävä käyttötarkoituksen muutos on esimerkiksi tässä tutkintotyössä käsiteltävä loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön. /1/.

Rakennuslupa tarvitaan rakennuksen rakentamiseen verrattavaan korjaus- ja muutostyöhön. Tämä tarkoittaa esimerkiksi toimenpiteitä, joiden yhteydessä rakennuksen rakenteita muutetaan siinä laajuudessa, että on tarpeen hakea toimenpiteille rakennuslupa. Lisäksi korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Pesu- tai saunatilojen rakentaminen vanhaan asuntoon sekä paloturvallisuuteen vaikuttavat muutostyöt ovat tyypillisesti näitä korjaus- ja muutostöitä. /1/.

Rakennusluvan edellytykset

Rakennusluvan myöntämiseksi tulee rakentamisen ja rakennuspaikan täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa, rakentamismääräyskokoelmassa sekä rakennusjärjestyksessä asetetut vaatimukset. Nämä vaatimukset koskevat sekä uuden asuinrakennuksen rakentamista että käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä tarkastellaan hankkeen teknisiä sekä toiminnallisia edellytyksiä. /1/.

Rakennuslupalausunnot

Hattulan kunnassa antavat rakennuslupahakemuksesta lausuntonsa kaavoitusviranomainen, mittausteknikko, ympäristönsuojeluviranomainen sekä tarvittaessa pelastusviranomainen, terveystieteiden viranomainen, vammaisneuvosto sekä työsuojeluviranomainen.

11.2 Toimenpidelupa

Mihin tarvitaan toimenpidelupa?

Toimenpidelupa on haettava yleisimmin asuinhuoneiston yhdistämiseen tai jakamiseen sekä rakennuksen julkisivun, kattomuodon, julkisivuverhouksen, kateaineen tai ikkunajaon muuttamiseen. Toimenpidelupa on haettava myös kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen, parantamiseen tai muuttamiseen. /1/.

Hattulan kunnan rakennusjärjestyksessä on säädetty helpotuksista eri toimenpiteiden luvanvaraisuudesta sekä ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan alueella. /2/.

11.3 Poikkeamislupa

Alueellisen sijainnin, kaavoitustilanteen, rakennuspaikan pinta-alan tai käytettävän rakennusoikeuden perusteella on rakennushankkeelle haettava tarvittaessa ennen rakennuslupamenettelyä poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöksen tekee toimivalta riippuen joko kunta tai alueellinen ympäristökeskus. /1/.

Poikkeaminen haja-asutusalueella

Poikkeamislupamenettely tarvitaan kaava-alueen ulkopuolella silloin kun kysymyksessä on rakennuspaikan rakennusoikeuden ylitys tai poikkeaminen rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta. Nämä poikkeamispäätökset tekee Hattulan kunnassa kunnanhallitus.

Poikkeaminen ranta-alueella

Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavaa (ranta-asemakaava) tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella, jolla ei ole voimassa olevaa kaavaa, on suunnittelutarpeesta haettava yksittäiselle hankkeelle alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätös. Lupapäätöksen uudelle rakennukselle tai uutta vastaavalle laajennukselle tekee Hattulan kunnan alueella Hämeen ympäristökeskus. /1;12/.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoskohteet sijaitsevat tyypillisesti ranta-alueella, mikä edellyttää ranta-alueen suunnittelutarpeen ratkaisemista. Tällöin on haettava poikkeamislupapäätös ennen rakennusluvan hakemista. Olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksissa poikkeamispäätöksen tekee Hattulassa kunnanhallitus sekä kaavoitetulla että kaavoittamattomalla ranta-alueella. Poikkeamispäätöksen käyttötarkoituksen yhteydessä tai erikseen toteutettavalle uutta rakentamista vastaavalle laajennukselle tekee Hämeen ympäristökeskus, joka käsittelee samalla myös kunnan päätösvaltaan liittyvän poikkeamisen loma-asunnon käyttötarkoituksesta. /12/.

Lupaa harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus voimassa olevan kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön. Poikkeamispäätöksen tekeminen edellyttää vaikutusten ja lupaedellytysten huolellista arviointia sekä johdonmukaisuutta ja tasapuolisuutta maanomistajien suhteen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se saa myöskään aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen tulee myös olla sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. /11/.

Olennaista on huomioida, että poikkeamiskäsittelyssä ei arvioida rakennusluvan myöntämisedellytyksiä. Poikkeamislupa ei siten takaa hyväksytyä rakennuslupapäätöstä, vaan rakennusluvan edellytykset tarkastellaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Poikkeamislupa ei myöskään edellytä rakennusluvasta päättävän viranomaisen tekemän myönteistä päätöstä, elleivät rakennusluvan edellytykset täyty.

11.4 Suunnittelutarveratkaisu

Lomarakennuksen käyttötarkoituksenmuutoksen sijoituessa suunnittelutarvealueelle on haettava Hattulan kunnanhallituksen päätös suunnittelutarveratkaisusta. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on ryhdyttävä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Suunnittelutarpeen synnyttää myös yksittäinen merkittävä rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisuille ei tule korvata kaavoittamistarvetta. Suunnittelutarveasiaa ratkaistaessa noudatetaan samoja periaatteita kuin poikkeamismenettelyssä. Lupaa ei voida myöntää, elleivät rakentamisen erityiset edellytykset täyty suunnittelutarveharkinnan perusteella. /11/.

Suunnittelutarvealuetta ovat rakennuslain nojalla olleet taaja-asutusalueet. Hattulan kunnassa suunnittelutarvealuetta on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettujen alueiden sekä lain 2 momentissa tarkoitettujen rakentamisen lisäksi rakennusjärjestyksen liitekartan mukaiset alueet (liite 3). Rakennusjärjestyksessä on määriteltä Hattulan kunnan alueelle erityiset suunnittelutarvealueet, joissa kunnalla on paremmat mahdollisuudet rakentamisen vaikutusten arviointiin ja rakentamisen sijoittumisen ohjaukseen. Suunnittelutarveratkaisun yhteydessä ei päätetä rakennusluvan muista edellytyksistä, vaan niitä tarkastellaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä samoin kuin poikkeamismenettelyssäkin. /1;11/.

11.5 Lupien voimassaoloajat

Lupien määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulemisesta. /1/.

Rakennuslupa	<p>Voimassaoloajat:</p> <ul style="list-style-type: none">- rakennustyöt aloitettava 3 vuoden kuluessa- rakennustyöt saatettava valmiiksi 5 vuoden kuluessa <p>Luvan voimassaolon jatkaminen:</p> <ul style="list-style-type: none">- työn aloittamista varten enintään 2 vuotta kerrallaan, mikäli oikeudelliset edellytykset ovat voimassa (1)- työn loppuunsaattamista varten enintään 3 vuotta kerrallaan (2) <p>Jatkoaikaa on haettava luvan voimassaoloaikana, muutoin lupa katsotaan rauenneeksi.</p> <p>(1) oikeudellinen edellytys on esim. rakennuspaikan rakennusoikeus; mikäli rakennusluvan perusteena on ollut määräajan voimassa oleva poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu, ei rakennustyön aloittamiselle voi myöntää jatkoaikaa</p> <p>(2) Hattulan kunnan rakennuslautakunta: rakennusluvan jatkaminen yhden kerran 2 vuotta</p>
Toimenpidelupa	<p>Voimassaoloaika:</p> <ul style="list-style-type: none">- rakennustyöt saatettava valmiiksi 3 vuoden kuluessa <p>Luvan voimassaolon jatkaminen:</p> <ul style="list-style-type: none">- voimassaololle ei voida myöntää jatkoaikaa
Poikkeamislupa (Hämeen ympäristökeskus)	<p>Voimassaoloaika:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 vuoden kuluessa haettava poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa- rakennustyöt aloitettava 3 vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä, työn aloittamiselle ei voida myöntää jatkoaikaa
Suunnittelutarveratkaisu/ poikkeamislupa (Hattulan kunnanhallitus)	<p>Voimassaoloaika:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 vuoden kuluessa haettava suunnittelutarveratkaisu/ poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa- rakennustyöt aloitettava 3 vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä, työn aloittamiselle ei voida myöntää jatkoaikaa

11.6 Lupa-asiakirjat

Rakennuslupa-, toimenpidelupa-, poikkeamislupalupa- tai suunnittelutarveratkaisuhakemukseen on liitettävä pääpiirustusten lisäksi hakemusta täydentäviä suunnitelmia ja selvityksiä sekä muita hakemuksen käsittelemiseksi tarvittavia liitteitä. Pääpiirustusten sekä selvitysten perusteella viranomaisen suorittaa hankkeen lupakäsittelyn ja tekee lupapäätöksen. /1;3/.

Rakennuslupa-, poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemukset sekä niiden yhteydessä tarvittavat pääpiirustukset, selvitykset ja liitteet selostetaan tutkintotyön liitteessä 1.

12 LUPAPROSESSIIN LIITTYVIÄ ONGELMIA

Tutkintotyössä arvioidaan käyttötarkoituksuuuutosten lupaprosessiin liittyviä ongelmia. Työssä käsitellyt arvioinnit eivät pyri olemaan kattavia vaan niiden tarkoituksena on kuvata tyypillisimpiä ongelmia ja kysymyksiä, joita eri tavoin joudutaan lupaprosessin aikana käsittelemään. /13;18/.

Osapuolien kokemukset lupamenettelyistä sekä hankkeeseen liittyvistä muista asioista ovat osin erilaisia. Luvanhakijoiden sekä viranomaisten kokemuksia on koottu tähän työhön rakennusvalvonnasta saatujen käytännön kokemusten perusteella sekä asiakkaiden ja rakennustarkastajien välisistä keskusteluista. Tutkintotyöhön liittyen on keskusteltu ympäristönsuojeluasioista sekä kaavoitusasioista vastaavien viranomaisten kanssa ja hyödynnetty Hämeen ympäristökeskuksen kanssa vuosittain pidettävää kehittämiskeskustelua. Hattulan kunnan rakennusvalvonnan toimesta tehtiin myös pienimuotoinen kyselytutkimus, johon luvanhakijat vastasivat kirjallisesti (liite 2). Kokemuksia on ollut mahdollisuus arvioida myös eri lehtikirjoitusten ja artikkelien kautta. /13;18/.

12.1 Luvanhakijoiden näkökulmia

Tulkintakysymykset

Eri viranomaisten toisistaan poikkeavat tulkinnat saattavat aiheuttaa luvanhakijalle ristiriitaisia käsityksiä. Näin on käynyt esimerkiksi tilanteessa, jossa verotuksesta vastaava viranomaisen sekä maistraatti ovat hyväksyneet asumisen loma-asun-

nolla, mutta hakija ei saa poikkeamislupaa eikä rakennuslupaa hankkeelleen. Verottajan tai väestörekisteriviranomaisen päätöksillä ja tulkinnoilla ei kuitenkaan ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa lupaa. Myöskään pitkäaikainen asuminen loma-asunnolla ei ole hyväksyttävä peruste käyttötarkoituksen muuttamiselle.

Tilanne on samankaltainen myös silloin, kun hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisu, mutta edellytykset rakennusluvan myöntämiseksi eivät täyty. Luvanhakijat saattavat kuitenkin ymmärtää myönteisen poikkeamis- tai suunnittelutarveratkaisupäätöksen tarkoittavan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttumista sen perusteella asuinrakennukseksi.

Lupamenettely

Hakijat kokevat usein lupamenettelyn monimutkaisena sekä byrokraattisena tapahtumana. Ongelma korostuu erityisesti silloin, kun prosessiin liittyy rakennuslupamenettelyn lisäksi poikkeamis- tai suunnittelutarvemenettely.

Lupaprosessi tarkentuu rakennuslupavaiheessa, jolloin edellytetään hankkeen yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Riittävän varhaisessa vaiheessa mukaan tulneiden pätevien suunnittelijoiden avulla voidaan lupamenettelyä helpottaa. Prosessi vaatii kuitenkin aina oman aikansa; vaiheista ja tarvittavista toimenpiteistä riippuen se saattaa kestää kuukausia, jopa pidempäänkin.

Kustannusten muodostuminen

Käyttötarkoituksenmuutoksen eri vaiheissa muodostuu kustannuksia, jotka ovat tyypillisesti erilaisia suunnittelu-, lupa- ja valvontakustannuksia, vastaavien työnjohtajien palkkioita sekä varsinaisista muutostöistä aiheutuvia kustannuksia.

Muutostöiden aiheuttamat kustannukset saattavat olla lähtökohtana olevasta loma-asunnosta riippuen hyvinkin huomattavia. Kustannukset voivat muodostua niin suuriksi, että vanhan loma-asunnon muuttaminen asuinrakennukseksi ei ole taloudellisesti perusteltua. Luvanhakijat eivät kuitenkaan aina ole varautuneet kustannusten muodostumiseen. Kustannusten arviointi tulisi suorittaa riittävän varhaisessa vaiheessa ennen varsinaisen lupamenettelyn käynnistämistä.

12.2 Viranomaisen näkökulma

Yleinen mielipide ja asenteet

Yleinen mielipide ja asiasta käytävä keskustelu sekä osapuolien tavoitteet ovat toisinaan hyvinkin voimakkaasti esillä. Yleisen mielipiteen perusteella lähes kaikkeen rakentamiseen tulisi saada lupa. Käsitys pohjautunee ihmisten perustuslailliseen oikeuteen saada valita vapaasti asuinpaikkansa. Kuntalaiset ja kunnan luottamushenkilöt eivät välttämättä yleisesti ole tietoisia maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvistä säädöksistä, joten asiantuntemus ja perehtyneisyys on useasti puutteellista. Mielipiteeseen vaikuttavat enemmän henkilökohtaiset mielikuvat ja näkemykset.

Luvanhakijoilla on ymmärrettävistä syistä henkilökohtainen tarve ja intressi hankkeensa myönteiselle lupakäsittelylle. Tämä ilmenee usein voimakkaasti lupaprosessin yhteydessä. Käyttötarkoituksen muuttamisen edellytykset saatetaan kokea niin suuriksi ja hankaliksi, että kunnan luottamushenkilöiden kautta pyritään vaikuttamaan viranomaisten päätöksiin. Kuntien viranomaiset kokevat työssään eri tahojen näkemyksistä johtuvat kannanotot ja vaikuttamispyrkimykset. Lain periaatteena on hankkeen arviointi säädösten pohjalta, eikä lupaharkinnan perusteina voida käyttää hakijoiden henkilökohtaisia ja kulloiseenkin elämäntilanteeseen kohdistuvia tarpeita. Elämäntilanteet muuttuvat ja kiinteistöt vaihtavat omistajaa, jolloin on selvää, että hankkeiden lupaharkinta tulee suorittaa säädösten perusteella. Lupamenettely on laillisuusharkintaa, ei tarveharkintaa.

Luottamushenkilöiden kannanotoissa on usein havaittavissa, että käyttötarkoituksuu-
muutosten yhteydessä rakentamiselle asetettavia vaatimuksia tulisi katsoa lievem-
min perustein kuin asuinrakennusta muutoin rakennettaessa. Kunnan väestömää-
rän kehitystä sekä luvanhakijoiden henkilökohtaista tarvetta käytetään usein ylei-
sissä keskusteluissa eräänä käyttötarkoituksuu-
muutoksia puoltavana seikkana, joskus
hyvinkin voimakkaasti sitä esille tuoden. Maankäytöstä ja rakennusvalvonnasta
vastaavat viranomaiset eivät voi kuitenkaan lupaprosessin yhteydessä ottaa kan-
taa näihin tavoitteisiin, vaan lupaharkinta tehdään säädösten perusteella.

Päätösten tasapuolisuus ja loukkaamattomuus

Lupaharkinnan on oltava maanomistajien kannalta tasapuolista. Käyttötarkoituk-
sen muuttaminen ei saa vaikeuttaa tulevaa kaavoitusta tai asumisen järjestämistä

eikä myöskään aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Vakituiseksi asunnoksi muutettavan loma-asunnon tulee liittyä olemassa olevaan asutukseen. Viranomaisten on arvioitava, muodostuuko tapauksesta ennakkotapaus alueella tai peräti koko kunnassa, samoin on arvioitava yhdyskuntarakenteen mahdollinen hajautuminen ja hankkeesta kunnalle muodostuvat kustannukset.

Pysyvän asutuksen salliminen jollekin rakennuspaikalle ei ole perusteltua tilanteessa, jossa alueen muilla ominaisuuksiltaan vastaavilla lomarakennuspaikoilla on runsaasti loma-asuntoja. Hakemukseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja aiheuttaisi haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle. E erityisen tiiviisti rakennetuilla ja pienillä tonteilla ongelmat korostuvat esimerkiksi vesihuollon järjestämisessä. Rakentamisen edellytykset on näissä tapauksissa mahdollista selvittää riittävän kokonaisvaltaisesti vain laatimalla alueelle asemakaava tai muuttamalla voimassa olevaa kaavaa.

Muutostöiden toteuttaminen

Käyttötarkoituksien yhteydessä tarvittavien muutostöiden määrä aiheuttaa usein luvanhakijoiden taholta kritiikkiä. Ongelmista suurimpia lienee hakijan kanalta hyväksyä se, että käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuttaa poikkeuksetta kustannuksia, joista suurin osa kohdistuu tarvittavien muutostöiden suorittamiseen. Tämä heijastuu lupaprosessiin sen eri vaiheissa. Hyvin tyypillistä on kyseenalaistaa erilaisten määräysten tarpeellisuus. Vaikeutena on viranomaisen taholta saada hakija ymmärtämään määräysten perusteet ja säädösten edellyttämät toimenpiteet. Näkemyksenä on tyypillisesti ajattelutapa ”kyllä tämä meille välttää ja mehän tässä asutaan”. Rakennusluvan myöntämisen jälkeen saatetaan pyrkiä hakemaan helpotuksia suunnitelmissa esitettyjen muutostöiden tekemiseen ja muihin lupaehtoihin.

Myönteisen poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisupäätöksen perusteella luvanhakijalle muodostuu oletus, että myös rakennuslupa on myönteinen. Monesti ymmärretään poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisu ainoaksi tarvittavaksi luvaksi, joten yllätyksenä on näiden lisäksi tarvittava rakennuslupamenettely. Luvanhakijan tulee selvittää omassa hankkeessaan tarpeelliset toiminnalliset ja tekniset muutokset sekä arvioida niistä muodostuvat kustannukset jo ennen poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun hakemista. Hakijan on mahdollisimman aikaisessa vaiheessa kyettävä arvioimaan, onko hänen tapauksessaan mahdollista ja järkevää lähteä viemään hanketta eteenpäin. Kaikissa tapauksissa maankäyttö-

ja rakennuslain sekä muiden rakentamista koskevien määräysten edellytykset rakennusluvan myöntämiseksi eivät kuitenkaan täyty.

Viime aikoina on tullut rakentamiseen useita määräyksiä, jotka ovat tuoneet muutoksia lupakäytäntöihin. Ne vaikuttavat myös rakennustyön suorittamiseen ja lopputulokseen. Näiden vaatimusten vuoksi aiheutuu rakentamisen eri osapuolille veloituksia, joita ei aiemmin ole ollut. Rakennuslupaviranomaisen edellyttäessä rakennuslupapäätöstä varten tarkempia suunnitelmia ja selvityksiä saattaa syntyä keskustelua vaatimusten perusteista. Rakennusluvasta päättävän viranomaisen eli rakennustarkastajan on kuitenkin edellytettävä selvityksiä asuinrakennukselle asetettavien teknisten ja toiminnallisten sekä muiden vaatimusten täyttymisestä ennen lupapäätöksen tekemistä.

Muutettavan rakennuksen ominaisuudet

Loma-asunnon ominaisuudet saattavat olla alun perin vaatimattomat ja muutostöiden toteuttaminen niin hankalaa ja kallista, että hankkeen mielekkyys on kyseenalainen. Rakennustarkastajan ja luvanhakijan välisissä keskusteluissa huomataan toisinaan, että loma-asunto ei olekaan sellainen, että sitä kannattaisi ryhtyä muuttamaan. Loma-asunnon muuttaminen asuinkäyttöön on useasti vastaavaa uudisrakentamista hankalampi ja erityistietämystä edellyttävä menettely, jossa lähtökohtana oleva loma-asunto aiheuttaa hyvinkin erilaisia variaatioita ja toimenpiteitä. Lopputuloksen tulee kuitenkin aina täyttää rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Viranomaisen rooli

Viranomainen toimii maankäyttöön ja rakentamiseen sekä hallintomenettelyyn liittyvien säädösten perusteella ja arvioi lainmukaiset edellytykset luvan myöntämiselle. Viranomainen joutuu tämän perusteella edellyttämään tiettyjen, osin hyvin ongelmallistenkin, asioiden huomioimista erityisesti hankkeen rakennuslupavaiheessa. Tätä viranomaisroolia ei kuitenkaan aina ymmärretä. Lupakäsittelyssä pyritään kuitenkin ottamaan huomioon myös luvanhakijan näkökulma, tämä korostuu erityisesti lupamenettelyyn liittyvänä neuvontana.

Suunnittelijat ja suunnitelmat

Suunnittelijoiden sitoutuminen hankkeeseen on toisinaan hieman heikkoa. Loma-asunnon alkuperäisten, usein puutteellistenkin suunnitelmien päivittäminen, rakenneratkaisujen miettiminen sekä kokonaisuuden suunnittelu asuinrakennusta koskevat vaatimukset täyttäväksi ei ole välttämättä suunnittelutehtävänä kaikkein mielenkiintoisimmasta päästä. Suunnittelijoiden taholta on myös annettu ymmärtää, että asiakkaiden halukkuus maksaa suunnitelmista ja niiden laatimiseen käytetystä ajasta on heikkoa. Hankkeeseen osallistuvien suunnittelijoiden rooli korostuu ja heidän osuutensa on käyttötarkoituksien yhteydessä vähimmilläänkin yhtä merkittävä kuin uudisrakentamisessa.

13 KYSELYTUTKIMUS

Hattulan kunnan rakennusvalvonnan toimesta tehtiin keväällä 2005 pienimuotoinen kyselytutkimus niille luvanhakijoille, jotka olivat saaneet hankkeelleen myönteisen rakennuslupapäätöksen (liite 2). Osa hankkeista edellytti poikkeamismenettelyä ennen rakennusluvan hakemista, osa myönnettiin suoraan rakennusluvalla. Haastateltavia oli yhteensä 12 kappaletta ja vastaukset saatiin kaikilta. Kyselytutkimukseen osallistuneet olivat Hattulasta, Virroilta ja Valkeakoskelta. Kyselyn tarkoituksena oli saada tietoa rakennusluvan edellyttämistä toimenpiteistä sekä hakijoiden ajatuksista niistä vaatimuksista, joita käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuttaa. /13/.

Kielteisen lupapäätöksen saaneita hakemuksia ei otettu mukaan kyselyyn, koska katsottiin, että ne eivät tuo lisäarvoa kyselyn hyödyntämisen ja viranomais toiminnan kannalta. Hylätyt lupapäätökset on lähes poikkeuksetta tehty jo hankkeiden poikkeamislupavaiheessa, joten kyselytutkimuskohteiden rakennuslupapäätöksissä edellytetyt muutostöitä koskevat kysymykset eivät liity näihin tapauksiin.

Useissa tapauksissa on etukäteen tarkasteltu hakijan kanssa asiaa ja molemminpuolisesti päädytty arvioimaan lupapäätöksen olevan hakijalle kielteinen, joten asiakas ei ole lupaa lähtenyt hakemaan. Asiakkaalle on myös ilmoitettu hänen mahdollisuudestaan hakea lupaa, vaikka hän on ennalta tietoinen todennäköisesti kielteisestä päätöksestä. Näissä kielteiseen päätökseen johtaneissa tapauksissa on taustalla esimerkiksi perikunnan halu perinnönjaon tasapuolisuuden vuoksi selvittää mahdollisuudet loma-asunnon käyttötarkoitukselle tai hakijan halua varma päätös häntä koskevalle asialle.

13.1 Luvanhakijoiden vastaukset

Luvanhakijoiden antamia vastauksia on koottu keskeisimpien kysymysten osalta. Nämä vastaukset pyrkivät kuvaamaan luvanhakijoiden kokemuksia luvanhakumenettelystä, viranomaisten toiminnasta sekä erityisesti loma-asuntoon edellytettävistä muutostoimenpiteistä. Kyselytutkimuksen laajuuden vuoksi vastaukset on ymmärrettävä suuntaa antaviksi, mutta rakennustarkastajien yhteisten kokemusten perusteella ne ovat samalla myös ennakkokäsitysten mukaisia ja siten arvioitavissa koskemaan luvanhakijoiden kokemuksia myös laajemmin. /13/.

Keskeisimmät syyt käyttötarkoituksen muuttamiselle

- ” Ympärivuotisen asumisen mahdollistuminen ”
- ” Lomarakennus rakennettu alun perin ympärivuotista asumista silmälläpitäen ja siinä on asuttu koko ajan, muuta asuntoa ei ole ”
- ” Perhesyyt, lomarakennuskiinteistön arvon nousu ”
- ” Halu muuttaa maaseudulle ”
- ” Pienemmän asunnon tarve ”
- ” Laadukkaampi elämä ”
- ” Elämäntilanteen muutos ”
- ” Tarve päästä pois kaupungista ”
- ” Kukaan ei voi arvostella asumista loma-asunnolla kun on luvat kunnossa ”
- ” Valmis rakennus asuttavaksi ”
- ” Tottumus maalla asumiseen ”
- ” Hyvä sijainti ”
- ” Loma-asunnolla vietetty aikaa enemmän kuin vakituisella asunnolla ”

Keskeisimmät viranomaisten edellyttämät muutostyöt

- ” Ovien leventäminen ”
- ” Ilmanvaihdon muuttaminen painovoimaisesta koneelliseksi sekä vesi- ja viemä-
röntijärjestelmien parantaminen ”
- ” Vesi- ja viemärintityöt, ilmanvaihto ”
- ” Lämmöneristyksen parantaminen ”
- ” Katon korottaminen ”
- ” Ovien leventäminen, wc:n ja saunan muuttaminen ”
- ” Ei tarvinnut tehdä mitään ”
- ” Ei mitään, paitsi pohdittiin muutamia tulkintoja, että täytyvätkö vaatimukset ”

” Ilmastoinnin parannus, yläkerran poistumismahdollisuus”

” Ilmanvaihdon parantaminen, lisäeristys ylävintille”

Varautuminen muutostöiden toteuttamiseen

” Olin varautunut”

” Olimme varautuneet, tosin lämmöneristykset, ilmanvaihto ja jätevesien käsittely oli toteutettu riittäväksi jo alun perin”

” Kyllä olimme”

” Ei tämän päivän hinnoilla mitään järkeä”

” Kyllä”

Tiedonsaanti viranomaisilta

” Tiedonsaanti riittävää”

” Sain riittävästi tietoa”

” Ok”

” Kyllä sain riittävästi tietoa”

” Kyllä”

” Ei aivan kaikkien lupien ja papereiden täytössä”

” Tietoa tuli hiukan tippumalla, tuntui että aina puuttui jotakin”

Myönnettiinkö helpotuksia tai poikkeuksia rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin?”

” Ei pyydetty, eikä myönnetty”

” Ei”

” Tuulikaapin rakentaminen”

” Ei”

” Ei”

” Ei”

” Lämmöntalteenottovaatimukset korvattiin eristysten kompensatiolaskelmalla”

Tuntuiko jokin tai jotkin määräykset kohtuuttomilta?

- ” Ei mitään huomauttamista”
- ” Ei”
- ” Ovien leventäminen”
- ” Uusien ovien vaihto tuntui kyllä aika turhalta, mutta ymmärsin kyllä määräyksiä ja ne ovat hyviä”
- ” Lupamenettely kuulutuksineen, koska mikään ei muuttunut”

Ongelmallisimmat asiat lupaprosessissa

- ” Jätevesien käsittely; ympäristöviranomaisen ei antanut selvää vastausta”
- ” Naapurin kielteinen suhtautuminen rakennushankkeeseen laajenuksen osalta”
- ” Lupamenettely kuulutuksineen koska mikään ei muuttunut, paljon turhaa paperisotaa joka oli jo kerran käyty”
- ” Naapurien kuulemisia turhan paljon ja niistä aiheutuvia kuluja”
- ” Ei ollut mitään”
- ” Ei ollut mitään, rakennustarkastajalta saimme etukäteen suullisen arvion luvan myöntämiselle”
- ” Ei ollut, saimme apua”
- ” Epävarmuus, onko kaikki vaadittava varmasti täytetty”

Lupaprosessin kannalta parhaiten sujui

- ” Lupapäätös tuli nopeasti”
- ” Yhteistyö viranomaisten ja suunnittelijoiden kanssa”
- ” Kaikki ok”
- ” Kaikki asiat saatiin kohtuudella hoidettua”
- ” Kaikki, pitää pystyäkin päättämään paikan päällä käydessä tehtävistä muutoksista”
- ” Ympäristöviranomaisen käynti”

Pitäisikö joitakin asioita muuttaa lupakäsittelyssä?

- ” Ei tarvitse muuttaa”
- ” Ei”

- ” Nopeutta ja rohkeutta päätöksiin, määräysten muuttuessa tulisi soveltaa jonkin aikaa pientä joustoa”
- ” Turha paperisota pois, jos muutoksia ei tule. Piirustukset ja kartat, ne on jo viranomaisella”
- ” Ei tarvitse muuttaa, paikan päällä käydessä nähdään että pystyykö rakennuksessa asumaan”
- ” Lupamenettelyt liian byrokraattisia”
- ” Asiallisia ja selkeitä papereita ilman kapulakieltä”

Kannattiko hankkeeseen ryhtyä?

- ” Kyllä”
- ” Kyllä, ellei tule myöhemmin lisävaatimuksia”
- ” Ok, tulipahan homma hoidettua”
- ” Kyllä, olemme tyytyväisiä asuinpaikkaan ja olemme viihtyneet hyvin”
- ” Kyllä kannatti, ei olisi muuten tullut haettua verannan lasitukseenkaan poikkeamalupaa”
- ” Kyllä”
- ” Ehdottomasti, oli helppo jättää kaupungin hälinä ja tulla puhtaaseen luontoon”

Muuta huomioitavaa

- ” Vaikka lakiviidakko on tiheä niin maalaisjärki joskus korvaa monen asian. Kiitos luottamuksesta.”
- ” Ihmisten asumistarpeet ja mieltymykset ovat erilaisia. Yksilöllisyys ja persoonallisuus kunniaan”

13.2 Vastausten analysointi

Vastaukset on ymmärrettävä suuntaa antaviksi osittain kyselyn laajuuden vuoksi sekä osittain myös siksi, että hakijat ovat saattaneet ymmärtää kysymysten merkityksen eri tavoin. Vastaukset kuitenkin tukevat niitä käsityksiä, jotka ovat muodostuneet käytyjen keskustelujen ja muista lähteistä saatujen tietojen perusteella.

Keskeisimmät syyt käyttötarkoituksen muuttamiselle liittyvät elämäntilanteeseen ja sen muuttumiseen sekä vapaa-ajan lisääntymiseen ja sen myötä loma-asunnolla

vietettävän ajan määrään. Halu päästä asumaan maaseudulle on yleisesti havaittavissa.

Luvanhakijat ovat kyselyn perusteella yksimielisiä siitä, että hankkeeseen ryhtyminen oli kannattavaa heidän kohdallaan. Yhteenvedona on todettavissa, että hakijat ovat suhteellisen tyytyväisiä käyttötarkoituksien muutosten lupamenettelyyn. Lupaprosessin osalta on tyypillistä, että prosessiin kuuluvassa poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisuvaiheessa hakijan on helppo toimia luvan hakemiseen liittyvissä asioissa. Tarkempaa ja yksityiskohtaisempaa suunnittelua sekä erityisesti konkreettisia muutostoimenpiteitä edellyttävät rakennuslupa- ja rakentamisvaiheet herättävät keskustelua ja osin kritiikkiäkin. Yleisen periaatteen mukaisesti lupamenettely tarkentuu lupahierarkian mukaisesti.

Viranomaisten edellyttämät muutostyöt liittyvät yleisimmin lämmöneristyksen parantamiseen, ovien leventämiseen sekä ilmanvaihto- ja viemäröintijärjestelmien muutoksiin. Hakijat ovat ainakin osittain varautuneet muutostöiden tekemiseen ja niiden perusteet ymmärretään, mutta samalla toivotaan hieman pelivaraa ja joustoa niiden toteuttamiseksi. Vastausten perusteella muutostöiden suorittamista pidetään luonnollisena ainakin silloin kun ne ovat suhteellisen helposti ja edullisesti toteutettavissa.

Luvanhakijat ovat pääosin tyytyväisiä viranomaiselta saatuun tietoon. Joidenkin hakijoiden mielestä tiedotus on puutteellista erityisesti lupamenettelyyn liittyvien asiapapereiden täytössä. Hakijat toivovat viranomaisilta neuvontaa tarvittavien asiapapereiden suhteen. Tämä on tyypillistä erityisesti tapauksissa, joissa pääsuunnittelijan osallistuminen lupaprosessiin on vähäisempää. Menettelyyn liittyvät asiapaperit sekä tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset koetaan tarvittavien muutostöiden ohella hankalimmiksi asioiksi. Hakijoiden taholta toivotaan selkeyttä lupamenettelyihin, mutta kuitenkin osa hakijoista ei koe muutoksia erityisen tarpeellisiksi.

14 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTENVEDO

Yleisesti arvioiden on todettavissa, että huomattava osa käyttötarkoituksien muutosta koskevista lupahakemuksista olisi hylättävä nykyisen lainsäädännön ja erityisesti asuinrakentamista koskevien määräysten perusteella, ellei viranomainen hankkeen rakennuslupavaiheessa joiltain osin hyväksyisi poikkeamista rakentamista koskevista määräyksistä. Tällä hetkellä kuntien viranomaisten tulkinnat eroavat

osin toisistaan, ja suhtautumisessa sekä menettelytavoissa on eroavaisuuksia myös yleisemmin kuntatasolla.

Neuvonta lupamenettelyn yhteydessä

Rakennusvalvonnan ohjaus- ja neuvontavelvollisuus ei tarkoita sitä, että hankkeeseen ryhtyvän eli luvanhakijan puolesta täytettäisiin lomakkeita, laadittaisiin suunnitelmia tai tehtäisiin muita hankkeeseen ryhtyvälle kuuluvia tehtäviä. Lupamenettelyyn liittyvät toimenpiteet pyritään kuitenkin ohjeistamaan ja tekemään niin selkeiksi kuin mahdollista, ja samalla pyritään opastamaan hakijaa luvan haussa. Käyttötarkoituksen yhteydessä tätä pyrkii osaltaan auttamaan tämän tutkintotyön keskeisimpänä tavoitteena oleva lupamenettelyn kuvaus eli lupaprosessin tavoitemalli (liite 1).

Vähäinen poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, mikäli kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. /1/.

Mikä on viranomaisen mahdollisuus joustaa määräyksissä? Tällä hetkellä lupamenettelyssä tulkitaan ja noudatetaan rakentamiseen liittyviä määräyksiä ja vaatimuksia niiden kohtuullisuus huomioiden. Ongelmana on, että monessa kunnassa rakennusvalvontaviranomainen, lähinnä rakennustarkastaja, joutuu viran puolesta rakennuslupavaiheessa arvioimaan mahdollisia helpotuksia ja poikkeamisia, mihin ei kuitenkaan lainsäädännön ja rakentamiseen liittyvien määräysten kautta löydy tukea. Käyttötarkoituksen yhteydessä asuinrakentamista koskevien määräysten soveltaminen edellyttäneen yleisempää keskustelua, jonka osapuolina ovat mm. ympäristöministeriö, alueellinen ympäristökeskus sekä kunnan maankäyttöön, rakennusvalvontaan ja ympäristönsuojeluun liittyvät toimielimet sekä mahdollisesti kuntien luottamushenkilöt.

Lupaprosessin tavoitemalli

Lupaprosessin tavoitemalli kuvaa käyttötarkoituseruutoksen lupamenettelyä lyhyesti toimien samalla ohjeena ja muistilistana niin viranomaisille, luvanhakijoille kuin muillekin aiheesta kiinnostuneille. Siinä pyritään selvittämään lupamenettelyn vaiheet ja niihin liittyvät toimenpiteet selkeästi ja yksinkertaistaen. Tavoitemalli on tämän tutkintotyön keskeisin tavoite ja se on toteutettu liitteen muodossa käytettäväksi erillisenä oppaana ja tiivistelmänä (liite 1).

15 ESIMERKKIKOHTTEET

Seuraavassa on kuvattu erityyppisiä käyttötarkoituseruutoksiin liittyviä tapauksia. Tapaukset käsitellään tiivistettynä ja lyhennettynä siten, että hankkeiden yleiset ominaisuudet sekä tehdyt päätökset perusteluineen ilmenevät. Kuvaus pyrkii havainnollistamaan muutamalla esimerkillä loma-asuntojen käyttötarkoituseruutosten erityispiirteitä, jolloin havaitaan erilaiset lähtökohdat ja käsittelyprosessien eroavaisuudet.

Esim 1. Lomarakennuksen laajentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen

RAKENNUSLUPAPÄÄTÖS

Hattulan kunnan rakennustarkastaja 9.1.2004

Kunta	Hattula
Kiinteistön pinta-ala	5260 m ²

HAKEMUS

Rakennushanke:

Olemassa olevan 40 k-m² suuruisen lomarakennuksen laajentaminen 54 k-m²:llä ja käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus:

Ei rakentamisrajoituksia; hanke sijoittuu haja-asutusalueelle eikä edellytä erillistä suunnittelutarvetarkastelua, rakennuspaikan pinta-ala täyttää kunnan rakennusjärjestyksen 5 § edellytykset, rakennuspaikan rakennusoikeus ei ylitä.

LAUSUNNOT

Ympäristösihteeri: puoltava

Hattulan tekninen johtaja: puoltava

Hattulan mittausteknikko: puoltava

RAKENNUSTARKASTAJAN RATKAISU

Rakennustarkastaja päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi.

Esim 2. Lomarakennuksen laajentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hämeen ympäristökeskus 2004 (Dnro HAM-2004-L-1-214)

Kunta	Hattula
Kiinteistön pinta-ala	13000 m ²

HAKEMUS

Rakennushanke:

Olemassa olevan 82,5 k-m² suuruisen lomarakennuksen laajentaminen 33 k-m²:llä ja käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi sekä 47 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentaminen.

Rakentamisrajoitus:

Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa MRL 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa.

LAUSUNNOT

Ympäristösihteeri: puoltava

Hattulan tekninen johtaja: puoltava

YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

Ympäristökeskus suostuu hakemukseen. Rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Päätöksen perustelut (lyhennetty):

Hakemus koskee 83 k-m² suuruisen lomarakennuksen laajentamista 33 k-m²:llä ja käyttötarkoituksen muuttamista omakotitaloksi. Rakennus sijaitsee lähimmillään noin 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja laajennus toteutetaan talon päätyyn osittain rannan suuntaisesti. Alue sisältyy Vanajaveden laakson arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Kun otetaan huomioon kiinteistön pinta-ala ja lähistöllä oleva ympärivuotinen asutus, sekä rakentamisen vähäinen määrä ja kunnan puoltava kanta, aiottu rakentaminen ei tuota haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

RAKENNUSLUPA

Kiinteistölle on myönnetty vuonna 2004 poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa.

Esim 3. Lomarakennuksen laajentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hämeen ympäristökeskus 2003 (Dnro HAM-2003-L-86-214)

Kunta	Hattula
Kiinteistön pinta-ala	6060 m ²

HAKEMUS

Rakennushanke:

Hakemus koskee olemassa olevan 59 k-m² suuruisen lomarakennuksen laajentamista 68 k-m²:llä ja käyttötarkoituksen muuttamista omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus:

MRL 72 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakentaminen ilman ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

LAUSUNNOT

Naapurit: ei huomautettavaa

Ympäristösihteeri: ei puolla

Hattulan tekninen lautakunta: puoltaa poikkeuslupahakemusta, perusteluina rakennuspaikan suuri koko ja jätevesien asianmukainen hoitaminen

YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

Ympäristökeskus hylkää hakemuksen.

Päätöksen perustelut (lyhennetty):

Hakemus koskee 59 k-m² suuruisen lomarakennuksen laajentamista 68 k-m²:llä ja käyttötarkoituksen muuttamista omakotitaloksi. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 130 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee lomarakennus, kaksi aittarakennusta sekä sauna ja varasto, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 178 k-m². Kiinteistön käytetty kerrosala ylittää rakennusjärjestyksen enimmäiskerrosalan.

Seutukaavassa alue on osoitettu S-merkinnällä suojelualueeksi sekä 1-luokan pohjavesialueeksi. Se sijaitsee lisäksi valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tiiviisti rakennetun loma-asutusalueen keskellä. Ranta-alueelle on muodostunut 11 rakennettua lomarakennuspaikkaa. Suunnitellun rakentamisen myötä syntyisi vakituista asutusta alueelle, jolla ei ole järjestettyä kunnallistekniikkaa. Kohteenä oleva kiinteistö ei sijaitse kylärakenteessa. Ympäristön rakentamistavalla ja rakentamisen tiiviydellä on merkitystä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen näkökulmasta. Alueella, jolla on vain muutamia lomarakennuspaikkoja, voidaan vakituisen asumisen osoittamiseen rannalle suhtautua myönteisemmin. Mikäli kysymyksessä olevan alueen lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitus muutettaisiin ilman kaavallista suunnittelua vakituisen asumisen rakennuspaikoiksi, muuttuisi alueen luonne toisenlaiseksi ja siitä aiheutuisi haitallisia vaikutuksia vesistöön, maisemaan, ranta luontoon ja yhteiskuntatalouteen.

Hakemukseen suostuminen tuottaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Esim 4. Lomarakennuksen laajentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hattulan kunnanhallitus

Kunta	Hattula
Kiinteistön pinta-ala	10350 m ²

HAKEMUS

Rakennushanke:

Hakemus koskee olemassa olevan 120 k-m² suuruisen loma-asunnon muuttamista ympärivuotiseksi asunnoksi.

Rakentamisrajoitus:

MRL 72 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakentaminen ilman ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

LAUSUNNOT

Naapurit: ei huomautettavaa

Ympäristösihteeri: ei puolla

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan MRL 72 §:n mukaisesti.

Päätöksen perustelut (lyhennetty):

Toimenpide ei vaikeuta alueen mahdollista tulevaa kaavoitusta eikä luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Hakemuksen perusteeksi on esitetty erityisiä syitä.

KÄSITTELY HALLINTO-OIKEUDESSA (lyhennetty):

Hämeen ympäristökeskus vaatii että kunnanhallituksen päätös kumotaan MRL 172 §:n vastaisena.

Vaatimukset:

Kanta-Hämeen seutukaavassa rakennuspaikkana oleva alue on osoitettu suojelualueeksi S-1 sekä 1-luokan pohjavesialueeksi. Lisäksi alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Paikalta on matkaa Parolan keskustaan noin 6 kilometriä. Ranta-alueelle on muodostunut 11 lomarakennuspaikkaa. Toimenpi-

teen myötä syntyisi vakituista asutusta loma-asutuskäytössä olevalle alueelle, jolla ei ole järjestettyä kunnallistekniikkaa.

Lausunnot ja selitykset (lyhennetty):

Kunnanhallitus on antanut lausunnon, jossa se vaatii valituksen hylkäämistä perusteettomana.

Luvanhakija esittää valituksen hylkäämistä.

Perustelut (lyhennetty):

Kunnanhallituksen mukaan toimenpide ei vaikeuta alueen mahdollista tulevaa kaavoitusta eikä luonnonsuojelun tavoitteiden toteuttamista. Alueelle ei ole odotettavissa muuta pysyvää asutusta koska muut lomarakennukset eivät ole talviasuttavia. Lupaviranomaisen tulee tutkia, että lomarakennus täyttää asuinrakennukselle asetetut rakentamismääräykset. Kunnallistekniikan puuttuminen pakottaa viranomaisen rakennuspaikkakohtaisesti selvittämään hakemuksen yhteydessä puhutaan veden saannin ja jätevesien käsittelyn asianmukaisesti.

Hämeen ympäristökeskus on antanut vastaselityksen ja todennut, että rantojen maankäyttöratkaisujen tulisi pääsääntöisesti tapahtua kaavalla. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on yksi kaavoituksen periaatteista, joten myös muille alueen kiinteistöille tulisi sallia vastaava käyttötarkoituksen muutos. Tällä on merkitystä alueen tulevalle kaavalliselle suunnittelulle. Se seikka, että muut alueella olevat lomarakennukset eivät ole talviasuttavia, ei merkitse sitä, ettei alueella olisi paineita käyttötarkoituksen muuttamiseen tulevaisuudessa.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus kumoaa kunnanhallituksen päätöksen ja hylkää hakemuksen.

Päätöksen perustelut (lyhennetty):

Ympärivuotista asutusta ranta-alueelle osoittavaa yleis- ja asemakaavaa koskevat maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt sisältövaatimukset. Nämä kaavoitusta koskevat vaatimukset vaikuttavat poikkeamista koskevaan harkintaan. Poikkeamisharkinnan perusteisiin kuuluu myös perustuslain vaatimus maanomistajien yhdenvertaisuudesta lain edessä.

Hakemuksessa tarkoitettu rakennus sijaitsee yhtenäisessä yhdentoista lomarakennuksen muodostamassa nauhamaisessa rivissä. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimus edellyttäisi, että myös muiden vastaavanlaisten rakennuspaikkojen omistajille tulisi heidän sitä hakiessaan myöntää luvat lomarakennusten muuttamiseen ympärivuotiseen käyttöön. Tiiviin ympärivuotisen asutuksen muodostuminen suunnittemattomasti tärkeäksi pohjavesialueeksi luokitellulle ranta-alueelle haittaisi vaatimukset täyttävän yleis- tai asemakaavan laatimista alueelle.

MRL 172 §:n 1 momentissa säädettyjä oikeudellisia edellytyksiä poikkeuksen myöntämiseen ei ole. Kunnanhallituksen päätös on siten lainvastainen.

LÄHTEET

Painetut lähteet

- 1 Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi, Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Rakennustieto Oy. Helsinki 2003
- 2 Hattulan kunnan rakennusjärjestys. Hattula 2001
- 3 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Yleinen osa, osat A1, A2, A4. Ympäristöministeriö
- 4 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Eristykset, osat C1, C2, C3, C4. Ympäristöministeriö
- 5 Suomen rakentamismääräyskokoelma, LVI ja energiatalous, osat D1, D2, D3. Ympäristöministeriö
- 6 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Rakenteellinen paloturvallisuus, osat E1, E3, E4, E8, E9. Ympäristöministeriö
- 7 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Yleinen rakennussuunnittelu, osat F1, F2. Ympäristöministeriö
- 8 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Asuntorakentaminen, osa G1. Ympäristöministeriö
- 9 Yleiseen viemäriin liittymättömien kiinteistöjen jätevesien käsittely Hämeenlinnan seudullisen ympäristötoimen alueella. Hämeenlinnan seudullisen ympäristötoimen julkaisu. Hämeenlinna 2005
- 10 Viekö hajarakentaminen kuntaa vai kunta hajarakentamista?. Suomen Kuntaliiton julkaisu 2004
- 11 Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen, Suomen kuntaliiton julkaisu. Helsinki 2004
- 12 Rannalle rakentaminen, Ympäristöministeriön julkaisu. Helsinki 2001

Painamattomat lähteet

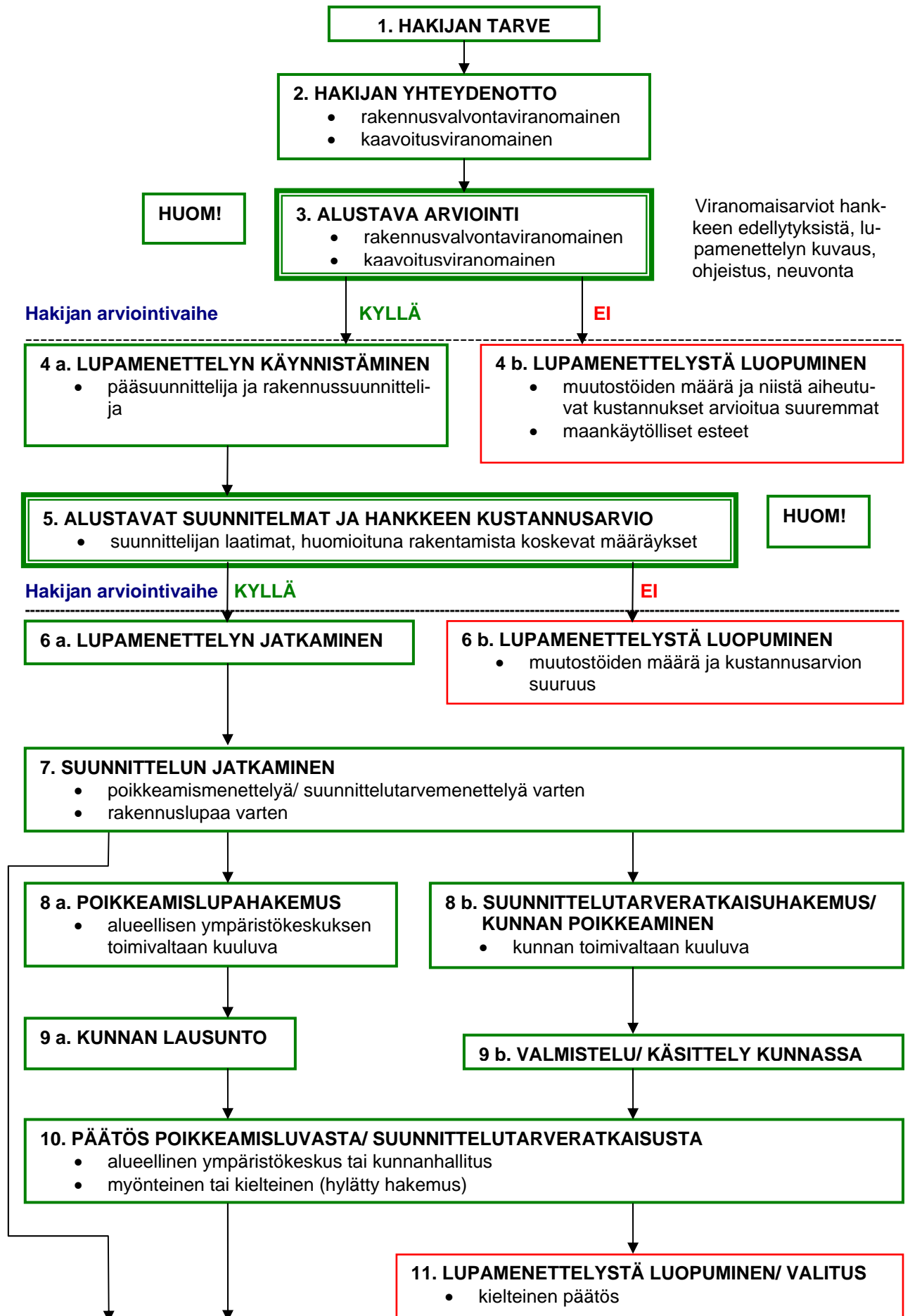
- 13 Kyselytutkimus luvanhakijoille. Hattulan kunnan rakennusvalvonta 2005
- 14 Valtion ympäristöhallinto. [www-sivu]. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/>
- 15 Hattulan kunta. [www-sivu]. Saatavissa: <http://www.hattula.fi/portal/>
- 16 Hämeen ympäristökeskus. Kehityskeskustelu 1.6.2005
- 17 Tilastokeskus. Käyttötarkoituksmuutosten lukumäärä valtakunnallisesti. Sähköposti-vastaus 8.2.2006
- 18 Hämeenlinna seudun kuntien rakennustarkastajien kuukausitapaamiset
- 19 Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset. Käyttötarkoituksmuutosten lukumäärät. Sähköpostivastaukset 2006

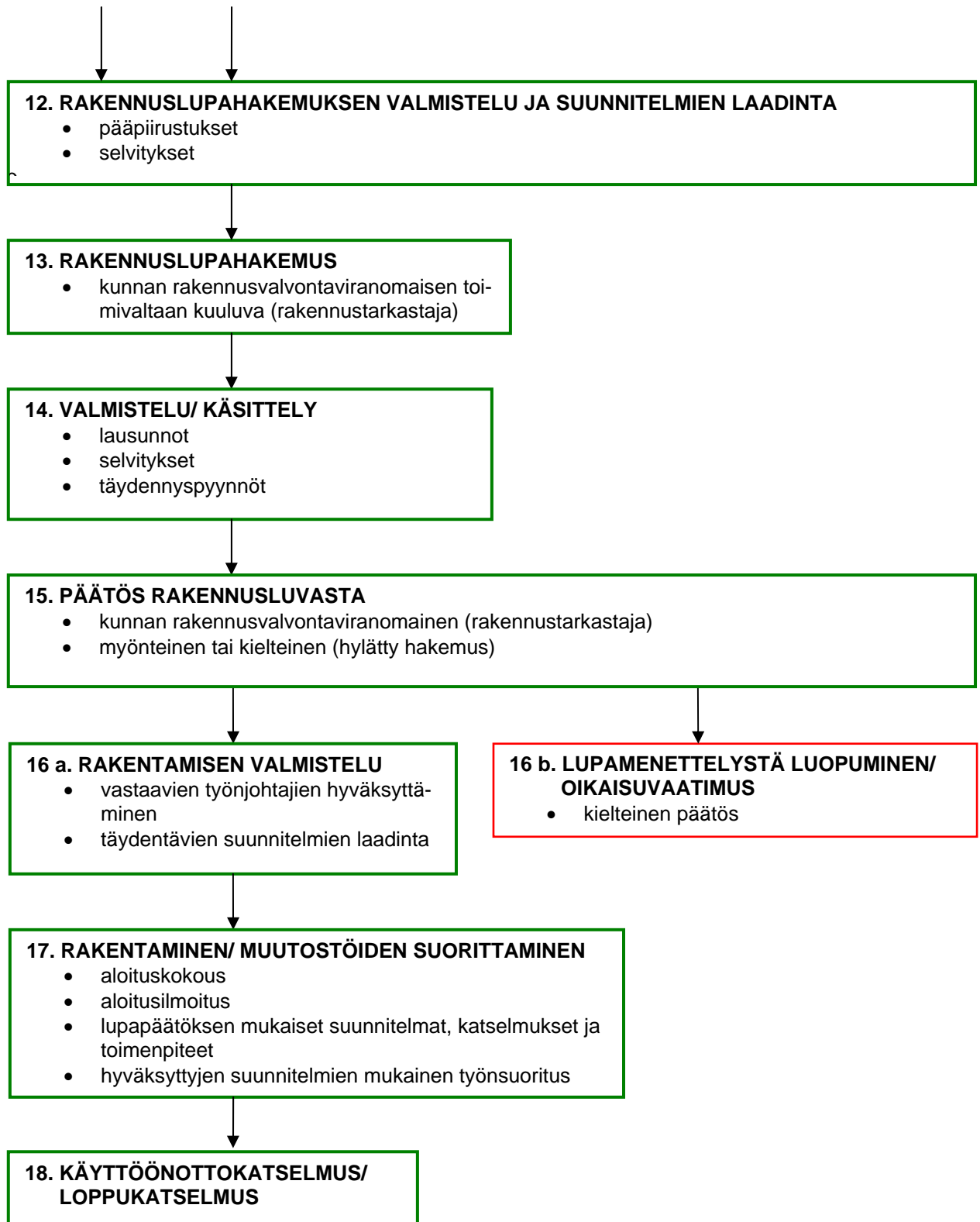
LIITTEET

- 1 Lupamenettelyn kuvaus ja asiakirjaluettelot
- 2 Kyselytutkimus
- 3 Suunnittelutarvealueen kartta
- 4 Toimivallan jakautuminen rannalla

LOMA-ASUNNOSTA ASUINRAKENNUKSEKSI

LUPAMENETTELYN KUVAUS JA ASIAKIRJALUETTELOT



**HUOM!**

Keskeinen vaihe hankkeen arvioinnissa

LUPAMENETTELYN KUVAUS

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi edellyttää **rakennuslupaa**. Mikäli hanke sijoittuu ranta-alueelle tai -vyöhykkeelle, tai se on alueella noudatettavan kaavan vastainen, tulee hankkeelle hakea **poikkeamislupa** ennen rakennuslupamenettelyä. Poikkeamispäätöksen tekee toimivallasta riippuen joko Hattulan kunnanhallitus tai Hämeen ympäristökeskus. Rakennushankkeen sijoituksessa rakennusjärjestyksen liitekartan mukaiselle suunnittelutarvealueelle (liite 3), tai muutoin edellyttäessä laajempaa lupaharkintaa, on haettava kunnanhallituksen päätös **suunnittelutarveratkaisusta**.

Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää lähes poikkeuksetta muutostöiden tekemistä olemassa olevaan loma-asuntoon. Muutettavan rakennuksen tulee täyttää yleisesti rakennukselta vaadittavien ominaisuuksien lisäksi asuinrakennukselta edellytetyt ominaisuudet. Muutostöiden laajuus riippuu kyseessä olevan rakennuspaikan ja muutettavan loma-asunnon ominaisuuksista, jotka arvioidaan tapauskohtaisesti suunnitelmien ja selvitysten perusteella hankkeen **lupakäsittelyn** yhteydessä.

Poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisu

Poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua koskevan lupahakemuksen käsittelyssä arvioidaan hankkeen kaavalliset, maankäytölliset, luonnonsuojelliset sekä muut yhteiskunnalliset ja kunnan sekä alueen kehittämisen kannalta merkitykselliset vaikutukset. Poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisun käsittelyn yhteydessä ei käsitellä rakennusluvun edellytyksiä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän eli luvanhakijan tulisi suunnittelijan avulla arvioida rakennusluvun myöntämisen edellytykset sekä edellytysten täyttämiseksi tarvittavat muutostyöt ja niistä aiheutuvat kustannukset ennen varsinaisen lupaprosessin käynnistämistä.

Rakennuslupa

Loma-asunnon käyttötarkoituksimuutosta koskevan rakennuslupahakemuksen käsittelyssä arvioidaan luvan myöntämisen edellytykset. Edellytysten selvittämiseksi tarkastellaan muutettavan rakennuksen osalta seuraavia asioita:

Toiminnalliset ominaisuudet

- huoneala, huoneistoala
- huonetilat; lepo-, oleskelu-, ruokailu- ja ruoanvalmistus-, hygieni- sekä huolto- ja säilytystilat
- huonekorkeus
- ikkunapinta-ala ja ikkunoiden avattavuus
- ovien ja kulkuaukkojen leveys
- pyörätuolin tilavaatimus

- asunnon varustelu
- rakennuksen käyttö- ja paloturvallisuus
- viihtyisyys ja rakennuksen suhde ympäristöön.

Tekniset ja rakenteelliset ominaisuudet

- ilmanvaihto
- rakenteiden lämmöneristävyys
- jätevesien käsittelyjärjestelmät
- vedenhankinta
- märkätilojen rakenteet
- rakenteiden kosteustekninen toimivuus
- rakenteiden lujuus ja vakaus.

Rakennustyön suorittaminen

Loma-asunnon muutostyössä noudatetaan yleisesti seuraavia periaatteita:

Suunnittelijoiden nimeäminen

- pääsuunnittelija
- rakennussuunnittelija
- rakennesuunnittelija
- kvv- ja iv-suunnittelija sekä sähkösuunnittelija.

Työnjohtajien hyväksyttäminen

- rakennustöiden vastaava työnjohtaja
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen vastaava työnjohtaja (kvv-työnjohtaja).

Erityissuunnitelmat

- rakennesuunnitelmat
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- vesi- ja viemärintisuunnitelmat
- märkätilojen rakenneleikkaukset
- selvitys rakenteiden kosteusteknisestä toimivuudesta
- selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Katselmukset

- aloituskokous
- aloitusilmoitus
- rakennekatselmus
- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJAT

Hattulan kunnan rakennustarkastajan toimivaltaan kuuluva päätös

- rakennushanke on voimassaolevan kaavan mukainen tai sijoittuu haja-asutusalueelle

Lupahakemus

- kahtena samansisältöisenä kappaleena

Lupahakemuksen liitteet:

- **Pääpiirustukset** (3 sarjaa)
 - asemapiirustus
 - pohjapiirustukset
 - leikkauspiirustus rakennetyyppineen
 - julkisivupiirustukset
 - hormipiirustus
- **Selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta** (1 kpl)
 - lainhuutotodistus (ei vanhempi kuin 3 kk) tai jäljennös kauppakirjasta tai vuokrasopimuksesta mikäli ei lainhuudatusta
- **Selvitys naapurien kuulemisesta**
 - rakennuspaikan rajanaapurien allekirjoittamana (hakija kuulee tai jättää kunnan kuultavaksi kirjeitse tai lehti-ilmoituksella)
- **Ympäristökartta** (2 kpl)
 - ote peruskartasta tai rekisterikartasta
 - ranta-alueella lisäksi lohkomiskartta
- **Selvitys suunnittelijan kelpoisuudesta** (1 kpl)
 - pääsuunnittelijan allekirjoittamana
- **Rakennushankeilmoitus** RH 1
- **Suunnittelutarveratkaisu- tai poikkeamislupapäätös**
 - alkuperäinen, lainvoimaisuusmerkinnällä varustettu
- **Selvitys rakennuksen kokonaislämmöneristävyydestä/ kompensatiolaskelma**
- **Esiselvitys jätevesien käsittelystä, suunnitelmat sekä käyttö- ja huolto-ohje**
- **Tieliittymälupa / tienpitäjän lausunto**

POIKKEAMISLUPA-ASIAKIRJAT

Hämeen ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluva päätös

- uuden rakentamiseen verrattava laajennus ranta-alueella tai -vyöhykkeellä (liite 4)

Lupahakemus

- kahtena samansisältöisenä kappaleena

Lupahakemuksen liitteet:

- **Asemapiirustus** (4 sarjaa)
- **Selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta** (1 kpl)
 - lainhuutotodistus (ei vanhempi kuin 3 kk) tai jäljennös kauppakirjasta tai vuokrasopimuksesta mikäli ei lainhuudatusta
 - ranta-alueella lisäksi tiedot kiinteistön muodostumisesta
- **Selvitys naapurien kuulemisesta**
 - rakennuspaikan rajanaapurien allekirjoittama (hakija kuulee tai jättää kunnan kuultavaksi kirjeitse tai lehti-ilmoituksella)
- **Ympäristökartta** (3 kpl)
 - ote peruskartasta tai rekisterikartasta
 - ranta-alueella lisäksi lohkomiskartta

Huom.

Poikkeamislupahakemus jätetään kuntaan, kunta toimittaa hakemuksen lausunnolla varustettuna ympäristökeskukselle

SUUNNITTELUTARVERATKAISU- JA POIKKEAMISLUPA-ASIAKIRJAT

Hattulan kunnan toimivaltaan kuuluva päätös

- rakennushanke sijoittuu kaavoittamattomalle ranta-alueelle tai -vyöhykkeelle tai on voimassa olevan kaavan vastainen (liite 4)
- rakennushanke sijoittuu Hattulan kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle (liite 3) tai muutoin suunnittelutarveratkaisua edellyttävälle alueelle

Lupahakemus

- kahtena samansisältöisenä kappaleena

Lupahakemuksen liitteet:

- **Asemapiirustus** (2 sarjaa)
- **Selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta** (1 kpl)
 - lainhuutotodistus (ei vanhempi kuin 3 kk) tai jäljennös kauppakirjasta tai vuokrasopimuksesta mikäli ei lainhuudatusta
- **Selvitys naapurien kuulemisesta**
 - rakennuspaikan rajanaapurien allekirjoittama (hakija kuulee tai jättää kunnan kuultavaksi kirjeitse tai lehti-ilmoituksella)
- **Ympäristökartta** (2 kpl)
 - ote peruskartasta tai rekisterikartasta
 - ranta-alueella lisäksi lohkomiskartta

KYSELYTUTKIMUS

Tämä kyselytutkimus liittyy Tampereen ammattikorkeakoulussa tehtävään opinnäytetyöhön (insinöörityö). Työn aiheena on ”**Loma-asunnosta asuinrakennukseksi – lupamenettelyn problematiikka**”. Työn laatijana on rakennustarkastaja Jorma Immonen ja tilaajana Hattulan kunta (www.hattula.fi).

Teidät on valittu kyselyyn noin kymmenen muun haastateltavan kanssa. Haastateltavien joukko on pieni joten vastauksenne luvanhakijana on erittäin tärkeä ja merkittävä luvanhakijoiden kokemusten kartoittamiseksi ja niiden huomioimiseksi eräänä opinnäytetyön keskeisistä aiheista. Valmiissa lopputyössä ei näy vastaajien eikä heidän hakemiensa lupien tietoja siten, että niitä voitaisiin kohdistaa yksittäisiin kohteisiin. Antamanne tiedot käsitellään luottamuksellisesti.

Päättötyön tekijänä toivon että voisitte suoda muutaman hetken ajastanne ja ehtisitte vastaamaan seuraaviin kysymyksiin. Voitte myös soittaa mikäli Teillä on kysyttävää tai haluatte muutoin ottaa yhteyttä, **p. 0500-536 392 Jorma Immonen**.

Vastaukset pyydämme lähettämään oheisessa palautuskuoressa **16.3.2005** mennessä

Vastaajan nimi _____

Vastaajan osoite _____

(nimi ja osoitetiedot vapaaehtoisia)

”Loma-asunnosta asuinrakennukseksi - lupamenettelyn problematiikka”

1. Sijaitseeko Teidän kohteenne ranta-alueella tai -vyöhykkeellä (rantakaava-alue, yleiskaava-alue, ei kaavaa)?

kyllä ei

2. Tuliko Teidän hakea ennen rakennuslupaa poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle?

kyllä ei

3. Minä vuonna saitte tarvittavat luvat käyttötarkoituksen muuttamiselle asuinrakennukseksi?

poikkeamislupapäätös v. _____ (jos edellytti poikkeamislupaa)

rakennuslupapäätös v. _____

4. Mikä on loma-asunnon valmistumisvuosi (loma-asunnon käyttöönotto- tai loppukatselmusvuosi alkuperäiseen **loma-asuntokäyttöön**)

vuosi _____

katselmusta ei ole vielä pidetty

5. Onko kohteessa suoritettu loppukatselmus asuinrakennukseksi (eli muutostöiden jälkeinen tilanne)?

kyllä ei

6. Mitkä olivat Teidän kannaltanne tärkeimmät asiat (keskeisimmät syyt), jotka vaikuttivat loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennukseksi? Mainitkaa kolme tärkeintä syytä.

7. Minkälaisia **rakennusvalvontaviranomaisen määräämiä** muutoksia Teidän täytyi tehdä loma-asuntoon?

8. Mitkä edellisistä muutoksista olivat hankalimpia toteuttaa? Mistä niistä aiheutui eniten kustannuksia?

9. Mitkä edellisistä muutoksista olivat helpoimmat suorittaa?

10. Olitteko ennalta varautunut tekemään viranomaisen määräämiä muutoksia loma-asuntoon ja siihen liittyviin järjestelmiin (esim. lämmöneristys, ilmanvaihto, jätevesien käsittely)?

11. Tuntuiko jokin määräys/ jotkin määräykset kohtuuttomilta?

12. Oliko lomarakennukseenne pyritty jo alun perin rakentamaan siten, että se täyttäisi ympärivuotisen asuinrakennuksen edellytykset?

kyllä

ei

13. Myönnettiinkö Teille rakennusvalvontaviranomaisen toimesta joitakin helpotuksia tai poikkeuksia rakennuksen teknisiin tai muihin ominaisuuksiin?

kyllä , mitä?

ei

14. Saitteko viranomaisilta mielestänne riittävästi tietoa ja opastusta lupamenettelyssä?

15. Oliko lupien hakemisessa ongelmia, jos oli niin minkälaisia?

16. Mikä sujui hyvin lupaprosessin aikana?

17. Pitäisikö joitakin asioita mielestänne muuttaa ko. muutoslupien käsittelyssä?

18. Tunnetteko, että lopputulos palkitsee vaivan eli työhön kannatti ryhtyä?

19. Muuta huomioitavaa

Hattulassa 3.3.2005

Kevätterveisin, yhteistyöstä kiittäen

Jorma Immonen
rakennustarkastaja

0500-536 392

jorma.immonen@hattula.fi

Arto Vuorijärvi
tekninen johtaja

050-599 3447

arto.vuorijarvi@hattula.fi



**HATTULAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN
MUKAINEN SUUNNITTELUTARVEALUE**

**POIKKEAMISEN TOIMIVALLAN JAKAUTUMINEN JA RAKENNUSLUVAN
KÄYTTÖMAHDOLLISUUS RANNALLA**

	AYK pps	KUNTA pps	KUNTA rak.lupa
KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS			
1. Kaavoitetut alueet, hanke kaavan mukainen			---- <input type="checkbox"/>
2. Kaavoitetut alueet, hanke kaavan vastainen		---- <input type="checkbox"/>	
3. Kaavoittamattomat ranta-alueet ja -vyöhykkeet		---- <input type="checkbox"/>	
LAAJENNUKSET/ kaavaton alue			
1. Vähäiset laajennukset (eivät tarvitse poikkeamista lainkaan, vähäinen on alle 60 m ² :n hanke tai enintään 10 %:n laajennus)			---- <input type="checkbox"/>
2. Vähäistä suurempi laajennus (mutta ei vielä uutta rakennusta vastaava hanke, laajennus + alkuperäinen ovat yli 60 m ² , mutta laajennus pienempi kuin alkuperäinen ja laajennus on enintään 100 m ²)		---- <input type="checkbox"/>	
UUSI RAKENNUS/kaavaton alue (Uuteen rakennukseen rinnastettavana pidetään myös laajennusta, jossa laajennus on suurempi kuin alkuperäinen tai laajennus yksinään on jo yli 100 m ²)	---- <input type="checkbox"/>		
UUSI RAKENNUS, yleiskaava/MRL			
1. RA- ym. alueet, joita erityinen määräys koskee, kaavan mukainen rakentaminen			---- <input type="checkbox"/>
2. RA- ym. erityisellä määräyksellä rakennuslupaan oikeutetut alueet, kaavan vastainen rakentaminen		---- <input type="checkbox"/>	
3. M-, V- ym. rakentamattomiksi tarkoitettut ranta-alueet, joilla rakentaminen kaavassa kielletty, osoitettu tai siirretty	---- <input type="checkbox"/> ¹		
4. M-, V- ym. rakentamattomiksi tarkoitettut ranta-alueet, joilla ei ole haetun laatusesta rakentamisesta määräyksiä tai rakentamista ei ole siirretty	---- <input type="checkbox"/>		
5. Rakentamisalueet, joita erityinen, rakennuslupaan oikeuttava määräys ei koske (riippuu kaavasta, esim. RM, AT, LV, T -alueet)	---- <input type="checkbox"/>		
UUSI RAKENNUS, yleiskaava/RAKL *			
1. Tavanomaiset omarantaiset lomarakennukset RA-alueilla			---- <input type="checkbox"/>
2. RA-alueilla kaavan vastainen rakentaminen		---- <input type="checkbox"/>	
3. M- ym. rakentamattomiksi osoitetut alueet, joilla rakentaminen kielletty, osoitettu tai siirretty	---- <input type="checkbox"/> ¹		
4. M-, V- ym. rakentamattomiksi osoitetut alueet, joilla haetun laatuista rakentamista ei ole osoitettu tai siirretty	---- <input type="checkbox"/>		
5. Muut kuin RA-rakentamisalueet, joilla rakennuspaikkakohtaisesti on määräykset rakentamisesta (esim. AO)		---- <input type="checkbox"/>	
6. Muut kuin RA-rakentamisalueet, joilla ei rakennuspaikka-kohtaisia määräyksiä rakentamisesta (esim. RM, AT)	---- <input type="checkbox"/>		
RANTA-ASEMAKAAVA			
1. Rakentamisalueet, kaavan mukainen rakentaminen			---- <input type="checkbox"/>
2. Rakentamisalueet, kaavan vastainen, mutta ei ylitä rakennusoikeutta		---- <input type="checkbox"/>	
3. Rakentamisalueet, joilla vähäistä enemmän ylitetään rakennusoikeus tai sijoitetaan rakennusoikeutta M- V- tai muulle rakentamattomaksi tarkoitettulle alueelle	---- <input type="checkbox"/>		

* Tässä tarkoitetaan rakennuslain aikaisia seuraavia rantayleiskaavoja:

- A: ennen v. 1997 vahvistetut, jossa maanomistajakohtainen selvitys ja osoittaminen sekä rakentamattomien alueiden säilyminen turvattu (kieltävä tai rakennusoikeuden siirtomääräys, RakL muutoksen 1097/1996 siirtymäsäännös), tai
- B: 1997 tai sen jälkeen vahvistetut, joissa erityinen määräys rakennuslupamenettelyyn oikeuttamisesta.

(1 toimivalta perustuu KHO:n päätökseen 27.1.2006, T.125, KHO 2006:4)

(1 toimivalta perustuu KHO:n päätökseen 27.1.2006, T.125, KHO 2006:4)

HUOM! Ratkaisevasta viranomaisesta huolimatta poikkeamisten myöntämisedellytykset ovat samat