

Opinnäytetyö (YAMK)

Rakentamisen koulutus

2019

Miika Kankaanranta

VAPAA-AJAN RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

– Turun seudun rakennusvalvontojen
menettelytavat ja toimintamallit

OPINNÄYTETYÖ (YAMK) | TIIVISTELMÄ, Joulukuu 2019

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakentamisen koulutus

Opinnäytetyön valmistumisajankohta | 83 sivua, 27 liitesivua

Ohjaaja Jouko Lehtonen

Miika Kankaanranta

VAPAA-AJAN RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

- Turun seudun rakennusvalvontojen menettelytavat ja toimintamallit

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää Turun seudulla rakennusvalvontojen menettelytavat ja toimintamallit, kun ratkaistaan olemassa olevan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi.

Opinnäytetyön tilaajana on Kaarinan rakennusvalvonta.

Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi on herättänyt laajaa keskustelua ja pohdintaa, jopa Suomen eduskuntaa myöden.

Keskustelun seurauksena maankäyttö- ja rakennuslakia pyrittiin uudistamaan siten, että kunnat voisivat rakennusjärjestyksessään määrittää ne alueet ja edellytykset, joissa käyttötarkoituksen muutos voitaisiin ratkaista suoraan rakennusluvalla ilman suunnittelutarve- tai poikkeamislupaa.

Tässä opinnäytetyössä pyritään selvittämään rakennusluvan myöntämisen edellytykset ja ehdot, joita alueen rakennusvalvontaviranomaiset vaativat, kun vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitusta muutetaan asuinrakennukseksi.

Tutkimustyössä selvitetään myös, onko kuntien rakennusjärjestyksessä huomioitu mahdollisuus toimia vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan ratkaisemisen perusteena.

Tutkimustyö suoritettiin kyselytutkimuksena. Kyselytutkimus osoitettiin Turun alueen rakennusvalvonnoille.

Tutkimustyön keskeinen päämäärä oli selvittää Turun seudun rakennusvalvontojen lupaprosessien käsittelyvaiheet ja toimintamallit. Kyselytutkimuksen avulla havainnollistetaan lupaprosessin sisällöt, edellytetyt asiakirjat ja selvitykset.

ASIASANAT:

Käyttötarkoituksen muutos, Vapaa-ajan asunto, Vakituinen asunto, Rakennusvalvonta

MASTER'S THESIS | ABSTRACT, December 2019

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Master's Degree Programme in Construction

May 2019 | 83 pages, 27 pages in appendices

Instructor Jouko Lehtonen

Miika Kankaanranta

CHANGE OF USE OF RECREATION BUILDING TO STANDARD DWELLING

- Procedures and operating models for Building Supervision in the Turku region

The purpose of the present Master's thesis was to study the procedures and operating models of building supervision in the Turku region. The study focuses on the procedures and models related to the alteration of an existing holiday home into a permanent residence. The thesis was commissioned by the Kaarina city building supervision.

The alteration of a holiday home into a permanent residence has aroused widespread debate and discussion, even in the Finnish Parliament. As a result of the debate, the Land Use and Building Act was reformed in order that municipalities could determine in their building ordinance the areas and conditions under which a decision on an alteration of the intended of use could be made directly with a building permit without planning permission or deviation decision.

The aim of the study is to clarify the conditions that are required by the building supervision authorities of the area for granting a building permit for the alteration of a holiday home into a permanent residence. In addition, the study explores whether the municipal building regulation takes into account the possibility of serving as a basis for the decision on a permit for the alteration of use of a holiday home.

The study was carried out as a survey which was addressed to the building supervision authorities in the Turku region. The main aim of the research was to identify the stages and operating models of the building supervision permit processes in the Turku region. The survey illustrates the contents of the permit process, the required documentation and reports.

KEYWORDS:

Alteration of use, second home, permanent residence, building supervision

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO	8
1 JOHDANTO	9
1.1 Taustaa	10
1.2 Tutkimustyön tavoite	10
1.3 Tutkimustyön menetelmät	11
2 RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUS	12
2.1 Vakituksen asumisen rakennus	12
2.2 Vapaa-ajan rakennus	13
2.3 Lainsäädäntö	14
2.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	14
2.3.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus	15
2.3.3 Suomen rakentamismääräyskokoelma	15
2.3.4 Muut määräykset ja ohjeet	16
2.3.4.1 Suunnittelu ja valvonta	16
2.3.4.2 Rakenteiden lujuus ja vakaus	21
2.3.4.3 Paloturvallisuus	22
2.3.4.4 Terveellisyys	23
2.3.4.5 Käyttöturvallisuus	25
2.3.4.6 Esteettömyys	27
2.3.4.7 Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	30
2.3.4.8 Energiatehokkuus	31
2.3.4.9 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	33
2.3.4.10 Asuinrakennuksen määritelmä	33
2.3.5 Rakennusjärjestys	35
2.4 Maankäytön suunnittelu	35
2.4.1 Asemakaava	36
2.4.2 Yleiskaava	37
2.4.2.1 Oikeusvaikutteinen yleiskaava	38
2.4.2.2 Oikeusvaikutukseton yleiskaava	38
2.4.3 Kaavoittamaton	39
2.5 Lupamenettely	39

2.5.1 Rakennuslupa	42
2.5.2 Poikkeamislupa	42
2.5.3 Suunnittelutarveratkaisu	43
2.5.4 Suunnittelutarveratkaisu ranta-alueilla	44
3 KYSELYTUTKIMUS	45
3.1 Käyttötarkoituksen muutokset ranta-alueilla	50
3.1.1 Asemakaavoitetut rannat	53
3.1.2 Yleiskaavoitetut rannat	53
3.1.3 Kaavoittamattomat rannat	54
3.1.4 Rakennusjärjestys	55
3.2 Rakennukselta vaadittavat tekniset ominaisuudet	58
3.2.1 Energiatehokkuus	62
3.2.2 Käyttöturvallisuus	63
3.2.3 Esteettömyys	64
3.2.4 Meluntorjunta -ja ääniolosuhteet	65
3.2.5 Terveellisyys	65
3.2.6 Paloturvallisuus	66
3.2.7 Rakenteiden lujuus ja vakaus	67
3.3 Lupamenettely	67
3.3.1 Vaadittavat katselmukset	70
3.3.2 Vaadittavat työnjohtajat ja suunnittelijat	72
3.3.2 Toimintamallit	74
4 KOHTI YHTEISTÄ TOIMINTAMALLIA	75
4.1 Tulevaisuus	77
4.2 Yhteenveto	79
LÄHTEET	80

LIITTEET

KUVAT

Kuva 1. Tyypillinen omakotitalo	12
Kuva 2. Nykyaikainen vapaa-ajan asunto	13
Kuva 3. Talo romahti lumen painosta Outokummussa	21
Kuva 4. Tärkeimmät sisäilman epäpuhtaudet	23
Kuva 5. Käyttöturvallisuuden taso voi olla hyvinkin vaihtelevaa rakennuksissa	26
Kuva 6. Ennakoimattomuus on usein syy esteettömyyden huomiotta jättämiseen	27
Kuva 7. Esteettömän ovi ympäristön 400mm sääntö	28
Kuva 8. ohjeellinen esteetön ovi ympäristö	29
Kuva 9. Rakennuksen ääniympäristö kuvattuna	30
Kuva 10. Finnholmenin ranta-asemakaava	36
Kuva 11. Tyypillinen rantaosayleiskaava, jolla on osoitettu rakennuspaikat rantavyöhykkeellä	37
Kuva 12. Kunnat, jotka antoivat vastauksensa kyselyyn	46
Kuva 13. Tyypillinen rantamaisema	50

KUVIOT

Kuvio 1. Vapaa-ajan asuntojen määrä maakunnittain vuonna 2017	9
Kuvio 2. Vapaa-ajan asuntojen määrä Suomessa 1970 – 2017	13
Kuvio 3. Lainsäädännön suhde asetukseen ja ohjeeseen	14
Kuvio 4. Vaativuusluokat ja kelpoisuusvaatimukset	17
Kuvio 5. Päätösharkinnan kulku vaiheittain	41

TAULUKOT

Taulukko 1. Vastaajien jakautuminen kunnan asukasmäärän mukaan	45
Taulukko 2. Kuntien rakennusvalvonnasta vastaava toimielin	47
Taulukko 3. Viranhaltijalla päätösvalta ratkaistaessa rakennuslupaa vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen	48
Taulukko 4. Ratkaisetko rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokseen	49
Taulukko 5. Kielteisen suhtautumisen esiintyvyys käyttötarkoituksen muutoksiin ranta-alueilla.	51
Taulukko 6. Kaavallisen sijoittumisen vaikutus rakennuslupakäsittelijän suhtautumiseen lupapäätökseen	52
Taulukko 7. Ranta-alueiden erityiset vaatimukset rakennuspaikan ominaisuuksiin käyttötarkoituksen muutosluvan käsittelyssä	52
Taulukko 8 Maankäytöllisen lähtötilanteen vaikutusta vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan käsittelyssä, mikäli muutosta käsitellään suoraan rakennusluvalla	53
Taulukko 9. Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen edellytetään poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua kun hanke sijoittuu maankäytöllisesti seuraaviin alueisiin	55

Taulukko 10. Kuntien rakennusjärjestyksen voimaantulo vuodet	55
Taulukko 11. Kunnan rakennusjärjestyksen päivitystarve seuraavan 12kk aikana	55
Taulukko 12. Kuntien rakennusjärjestyksessä osoitettu alueita ja edellytyksiä vapaa-ajan rakennuksen muuttamiseen pysyvään asuinkäyttöön	56
Taulukko 13. Kunnassa vireillä suunnitelmia muuttaa rakennusjärjestystä siten, että MRL:n 129a § mahdollistamia edellytyksiä tuotaisiin rakennusjärjestykseen	57
Taulukko 14. Lupakäsittelyssä rakennuksen ominaisuuksien arviointi	60
Taulukko 15. Lupakäsittelyssä tarkasteltavat rakennuksen ominaisuudet tärkeysjärjestyksessä	61
Taulukko 16. Energiatohokkuuden osoittamiseksi edellytetty selvitys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä	62
Taulukko 17. Lupakäsittelyyn edellytetyt suunnitelmat kun haetaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä	68
Taulukko 18. Lupakäsittelyyn edellytetyt asiakirjat kun haetaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä	69
Taulukko 19. Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaun vakituiseksi asunnoksi lupaehtoihin tavanomaisesti määritetyt katselmukset ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä	71
Taulukko 20. Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaun vakituiseksi asunnoksi edellytetyt suunnittelijat ja työnjohtajat ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä	72
Taulukko 21. Vastaavan työnjohtajan edellyttäminen käyttötarkoituksen muutoslupaun	73
Taulukko 22. Alueella tehty suullisesti tai kirjallisesti sovittuja linjauksia vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaun	74
Taulukko 23. Kunnan myötämielinen suhtautuminen kun käsitellään vapaa-ajan rakennusten muutoksia vakituiseksi asunnoksi	76
Taulukko 24. Käyttötarkoituksen muutoslupiin perimmäinen syy, kun vapaa-ajan asunto muutetaan vakituiseen asumiseen tarkoitetuksi asunnoksi	77
Taulukko 25. Rakennustarkastajien koulutus tarve lupakäsittelyyn kun ratkaistaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaa vakituiseksi asunnoksi	79

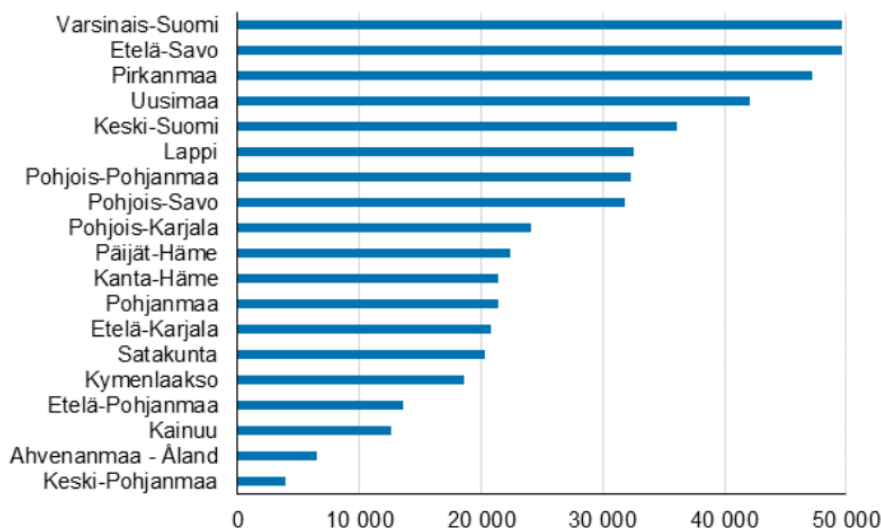
KÄYTETYT LYHENTEET

ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus
SYKE	Suomen ympäristökeskus
VTJ	Vastaava työnjohtaja
YM	Ympäristöministeriö
VRK	Väestörekisterikeskus

1 JOHDANTO

Suomi on vapaa-ajan rakennusten maa. Suomessa on perinteisesti ”mökkeily” ja vietetty lyhyttä kesää esimerkiksi meren tai järven rannalla. Nykyään onkin Suomessa laskettu olevan noin puoli miljoonaa vapaa-ajan asuntoa. (SYKE 2015)

Eryteisesti vapaa-ajan asuntoja on määrällisesti runsaasti Varsinais-Suomessa. Turun saaristo on monimuotoisuudellaan sekä runsaalla rannikkoseudullaan ollut erityisen vetovoimainen ja tarjonnut mahdollisuuksia vapaa-ajan asumiseen.



Kuvio 1. Vapaa-ajan asuntojen määrä maakunnittain vuonna 2017. (Tilastokeskus 2018)

Perinteisiä yksinkertaisia ”mökkejä” ei enää haluta eikä toteuteta vaan ne ovat ominaisuuksiltaan ja laadultaan omakotitaloja, jotka rakennetaan ja luokitellaan yleensä rakennuspaikan ominaisuuksien ohjaamina vapaa-ajan rakennuksiksi. Nämä vapaa-ajan asunnot ovat rakennusteknisiltä ominaisuuksiltaan yhdenvertaisia tai jopa parempia kuin keskiverto omakotitalo ja usein ne ovat toteutettu perheen ”kakkoskodiksi”.

Opinnäytetyön aiheeksi valitsin vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vaihtuiseksi asunnoksi. Käyttötarkoituksen muutokseen on monia syitä, vaikutteita ja toimintatapoja joita tässä opinnäytetyössä pyritään selvittämään. Aihe on ajankohtainen omassa kunnassamme, kuin myös koko Suomessa.

Tässä opinnäytetyössä aihetta tutkitaan käyttötarkoituksen muutosprosessina viranomaisen näkökulmasta. Tutkimustyössä selvitetään Turun seudun rakennusvalvontojen lupaprosessin käytäntöjä.

1.1 Taustaa

Toimin Kaarinan kaupungin rakennusvalvonnassa rakennustarkastajana. Rakennusvalvonta on osa Kaarinan kaupungin kaupunkikehityspalveluita ja keskeinen toimija rakennuslupaprosesseissa.

Työtehtäviini sisältyy mm. rakennuslupahakemusten käsittely ja ratkaiseminen. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista rakennuslupaa (MRL 125 §).

Rakennusvalvonnan toimintaa säätelee laki. Lainsäädännöistä keskeisimpänä on maankäyttö ja rakennuslaki, lyhennettynä MRL.

MRL on erityislakina tulkinnanvarainen ja mahdollistaa asioiden käsittelyn alueellisella näkökulmalla. Tulkinnanvaraisuus antaa myös mahdollisuuden käsitellä ja ratkaista kohdennettua lupaa harkinnanvaraisesti.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupien käsittelyssä ja ratkaisumalleissa on käytännössä havaittu vaihtelevia toimintamalleja ja tulkintoja, sekä lupaprosessin vaiheista ja vaikutuksista.

Kuntien päättäjät ja maanomistajat ovat tuoneet esille tahtotilan muutoslupien helpottamiseksi ja mahdollistamiseksi. Kuntien maankäyttö- ja rakennusvalvontaviranomaiset ovat pohtineet ja toteuttaneet kunnissaan tulkintoja ja ratkaisumalleja.

1.2 Tutkimustyön tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia alueellisesti rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupien ratkaisutavat ja menetelmät. Tutkimuksen keskeisempiä tavoitteita on luoda käsitys lupaprosessin käsittelymenetelmiin, lupakäsittelyn vaiheisiin, tulkintoihin ja toimintamalleihin.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin 1.5.2017. Muutoksen seurauksena kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa vapaa-ajan asuntojen suhteen alueita ja edellytyksiä, joilla käyttötarkoituksen muutoslupa voitaisiin käsitellä suoraan rakennusluvalla ilman poikkeamislupaa ja/ tai suunnittelutarveratkaisua.

Rakennusjärjestyksessä on mahdollista osoittaa ainoastaan sellaisia alueita, joissa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuminen ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (Mrl129a §)

Tutkimustyön tavoite on tuottaa käsitys vallitsevasta olotilasta ja kuntien suhtautumisesta lainsäädännön tulkintaan ja menetelmiin. Opinnäytetyön keskeisin tavoite on näihin juurisyntyihin tutustuminen ja alueellisen vaikutuksen selvittäminen.

1.3 Tutkimustyön menetelmät

Tutkimustyön menetelminä käytettiin kirjallisuustutkimusta ja kyselytutkimusta.

Kirjallisuuslähteinä käytettiin pääosin lainsäädäntöä. Tutkimustyö keskittyy pääosin rakennusvalvontojen menettelymalleihin ja tulkintoihin.

Kuntien rakennusvalvonnat tekevät itsenäisesti omassa kunnassaan lupakäsittelyä ja rakennuslupapäätöksiä. Käyttötarkoituksen muutoslupien suhteen on kunnissa eri vaikutteita ja näkökulmia, joilla päätöksiä perustellaan ja ratkaistaan.

Opinnäytetyössä suoritettiin kyselytutkimus alueen rakennusvalvonnoille. Tutkimuksessa pyritään selvittämään myös kuntien suhtautuminen lakimuutokseen ja lain mahdollistamaa rakennusjärjestyksen käyttöä käyttötarkoituksen muutoslupiin käytännössä.

Kyselytutkimus toteutettiin Wepopool-kyselytutkimusalustan avulla. Kyselytutkimus lähetettiin sähköpostina Turun seudun rakennusvalvonnoille.

Kyselytutkimusten vastausprosentti oli 20%. Vastaaajista valtaosa kohdentui kuitenkin Turun alueelle perinteisempiin mökkikuntiin, joten vastausprosentin vähyyys ei estänyt alueellisen näkökulman arviointia luotettavasti.

2 RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUS

Rakennuksia luokitellaan eri käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennuksen käyttötarkoitus kertoo sen, että missä pääasiallisessa käytössä rakennus on.

Rakennusluokittelun yksi tärkein käyttäjä on Väestörekisterikeskus. Väestörekisterikeskus ylläpitää asuin- ja huoneistorekisteriä. (Tilastokeskus 2018)

Rakennuksen käyttötarkoituksella on vaikutusta myös kiinteistöverotukseen. Pääkäyttötarkoituksen mukainen kiinteistöveroprosentti on alhaisempi vakituiselle asuinrakennukselle kuin vapaa-ajan rakennukselle. (Vero 2017)

Rakennuksen käyttötarkoitus määrittelee myös rakennukselta ja rakennuspaikalta vaadittavat olosuhteet ja ominaisuudet.

2.1 Vakituisen asumisen rakennus

Vakituisesti asuinrakennukseksi luokitellaan sellaiset rakennukset, joita käytetään jatkuvaan asumiskäyttöön. Asuinrakennuksessa tulee olla vähintään puolet pinta-alasta asuintilaa. (Tilastokeskus 2018)

Asumisen rakennukset voivat koostua yhdestä tai useammasta asuinhuoneistosta. Vakituissa asumiseen luokitelluista rakennuksissa asuminen on pääsääntöisesti pysyväisluonteista. Pientalot ovat perinteisesti vakituisia asuntoja. Pientaloja ovat omakotitalot, paritalot ja rivitalot. (Tilastokeskus 2018)



Kuva 1. Tyypillinen omakotitalo. (Syötehuvilat 2019)

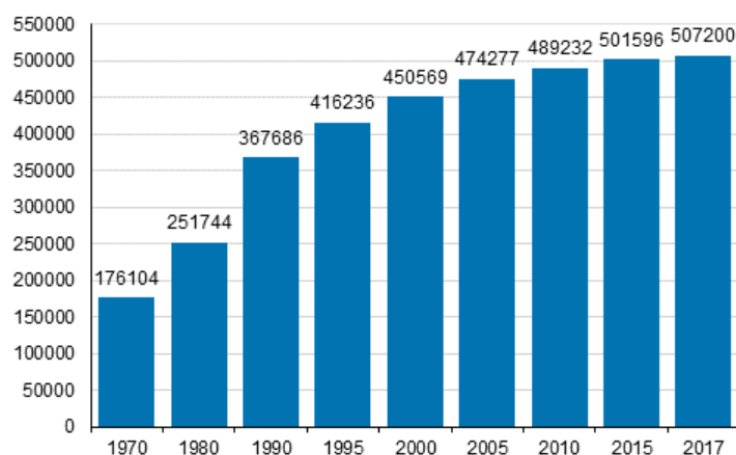
2.2 Vapaa-ajan rakennus

Vapaa-ajan rakennus on tarkoitettu pääsääntöisesti vapaa-ajan asuinkäyttöön nimensä mukaisesti. Vapaa-ajan rakennus voi olla ympärivuotuisen tai osavuotiseen käyttötarkoitukseen soveltuva.

Ympärivuotuisen käyttöön luokiteltu vapaa-ajan rakennus on varusteltu siten, että se mahdollistaa ympärivuotuisen oleskelun. Osavuotinen rakennus on lämpimän kesäkauden oleskeluun kohdennettu rakennus (Tilastokeskus 2018)



Kuva 2. Nykyaikainen vapaa-ajan asunto. (Aitoasunnot 2017)



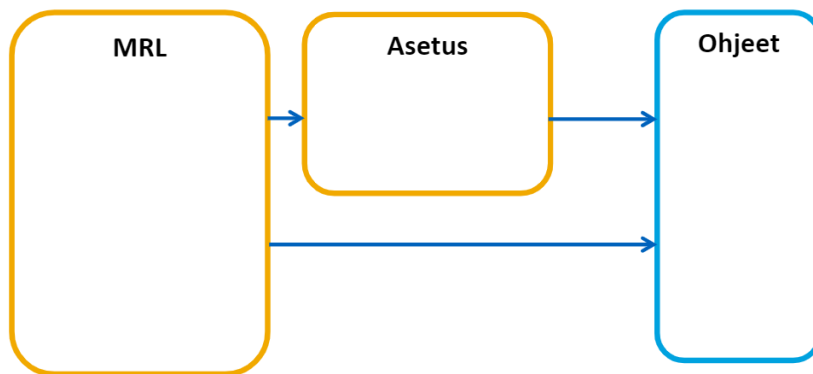
Kuvio 2. Vapaa-ajan asuntojen määrä Suomessa 1970 – 2017. (Tilastokeskus 2018)

2.3 Lainsäädäntö

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ohjataan lailla ja asetuksilla. Keskeisimpinä lainsäädännössä ovat:

- maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
- maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
- Suomen rakentamismääräyskokoelma
- määräyksiä tarkentavat ohjeet.

Laissa perussäännökset, tarkentuvat asetuksissa



Kuvio 3. Lainsäädännön suhde asetukseen ja ohjeeseen (YM 2015)

2.2.1 Maankäyttö -ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki, joka lyhennetään MRL on tullut voimaan 1.1.2000. Lain voimaan tullessa se korvasi rakennuslain, joka oli astunut voimaan 1958. (MRL 207-208 §)

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee alueiden ja rakennusten rakentamista, ohjausta ja suunnittelujärjestelmää. Lain tavoitteena on saada aikaan asuin ympäristö, joka on terveellinen, turvallinen ja siinä viihdytään. (YM 2019)

MRL:n keskeisimpiä tavoitteita ovat:

- alueiden suunnittelu siten, että ne mahdollistavat rakentamisen ja käytön pitkällä aikajänteellä.
 - kestävän kehityksen edistäminen
 - osallistumisoikeuksien turvaaminen
 - turvata laadullinen toteutus suunnittelusta lopputuotteeseen koko elinkaaren ajanjaksolle
 - toimintamallien luominen tiedottamiselle ja vuorovaikutuksille
 - asiantuntija toimintamallin mahdollistaminen.
- (YM 2019)

”Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä.”
(MRL 1 §)

MRL:n kokonaisuudistustyö on aloitettu ja sen tavoitteena on tulla hallituksen esitykseen uudeksi lainsäädännöksi vuoden 2021 loppuun mennessä. (Ympäristöministeriö 2019)

2.2.2 Maankäyttö -ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennusasetus, joka lyhennetään MRA on tullut voimaan 1.1.2000. MRA on maankäyttö- ja rakennuslakia täydentävä asetus. (MRA 105 §)

2.2.3 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Rakentamismääräyskokoelma uudistettiin asetuksen muotoon vuonna 2018. Uudistuksella pyrittiin vähentämään ja selkeyttämään sääntelyä. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (958/2012) mukaisesti. Samalla haluttiin yhtenäistää lainsäädäntöä ja luoda ennakkointia.

Perinteisesti rakentamismääräyskokoelma on koskenut uudisrakentamista. Määräyskokoelmaa on kuitenkin sovellettu käytössä myös korjaus- ja muutostöissäkin huomioiden hankkeen laajuus ja laatu. Määräyskokoelman muutoksen myötä on asetuksiin suoraan tuotu ilmi, että koskeeko asetus uuden rakentamista tai vanhan korjaamista.

Määräyskokoelman on tarkoitettu olevan joustava ja hankkeiden yksilöllisyyden huomioiva.

Maankäyttö- ja rakennuslailla ohjataan rakennushanketta ja sillä luodaan yleiset toimintamallit. Rakentamismääräyskokoelma kokoaa yleiset tekniset vaatimukset kohdennettuihin vaatimuksiin asetuksen muodossa.

”Valtion muiden viranomaisten antamien talonrakentamista koskevien määräysten tulee olla sopusoinnussa rakentamista yleisesti koskevien Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistujen rakentamismääräysten kanssa.” (MRA 5§)

2.2.4 Muut määräykset ja ohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja sitä täydentävä asetus toimivat ohjaavina lainsäädäntöinä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan käsittelyssä ja ratkaisussa.

Suomen rakentamismääräyskokoelma kokoaa yhteen täydentävän osan maankäyttö- ja rakennuslain täydentävää lainsäädäntöä asetusten muodossa. Rakentamista ohjaavat rakentamismääräyskokoelmat uudistettiin kokonaisuudessaan 2018.

”Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999, MRL) määritellään rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta.” (YM 2019)

2.2.4.1 Suunnittelu ja valvonta

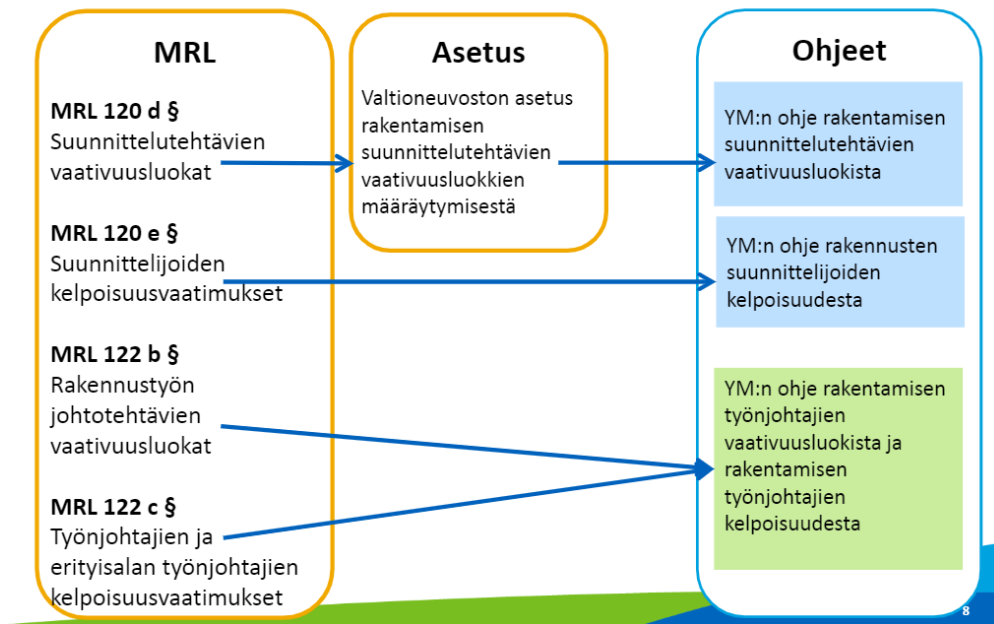
Rakennushankkeen suunnittelutehtävien vaativuusluokat arvioidaan tapauskohtaisesti hankkeen sijoittumisen, laadun ja laajuuden mukaan.

Suunnittelutehtävät jaetaan seuraaviin vaativuusluokkiin:

- vähäinen
- tavanomainen
- vaativa
- poikkeuksellisen vaativa.

(MRL 120d §)

Vaativuusluokat ja kelpoisuusvaatimukset



Kuvio 4. Vaativuusluokat ja kelpoisuusvaatimukset. (YM 2015)

Suunnittelutehtäviin kuuluu:

- rakennussuunnittelu
- rakennesuunnittelu
- pohjarakennesuunnittelu
- ilmanvaihdon suunnittelu
- kiinteistön vesi -ja viemärlaitteiston suunnittelu
- rakennusfysikaalinen suunnittelu.

Suunnittelutehtävät määräytyvät hankkeen ominaisuuksien mukaan. Hankkeella saattaa olla ominaisuuksista riippuen eri suunnitteluvaativuuksia.

”Suunnittelijan kelpoisuudesta päätetään yksittäistapauksittain lupakohtaisesti.” (YM 2015)

Vähäinen suunnittelutehtävä rajautuu hankkeisiin, jotka ovat ominaisuuksiltaan pieniä ja vähäisiä, kuten yksinkertaisissa ylläpitokorjauksissa. (Valtioneuvoston asetus 214/2015. 2 luku 2§)

Asuinrakennukseen ei voida määritellä vähäistä suunnittelutehtävää. Vähäisellä hankkeella ei saa olla vaikutuksia turvallisuuteen ja terveellisyteen. Yksikertaisia suunnittelutehtäviä voivat olla esim. vaja, liiteri tai rakennelman suunnittelutehtäviä. (Perustelumuistio asetuksesta 214/2015 2 LUKU 2§)

Tavanomaiseen suunnittelutehtävään voidaan todeta korjaus- ja muutostöissä niitä, jotka ovat ominaisuuksiltaan pienimuotoisia ja tavanomaisia. Hankkeen tulee sijoittua ympäristöllisesti ja maisemallisesti tavanomaiseen rakennuspaikkaan. Tavanomaiseen tehtävään ei voida sisällyttää suunnittelulle erityisiä vaatimuksia. (Valtioneuvoston asetus 214/2015. 2 luku 3§)

Asuinrakennus on normaalisti suunnittelutehtävänä tavanomainen, ellei se rakennuspaikan ominaisuuksien puolesta edellytä tavanomaisesta poikkeavia vaatimuksia. Tavanomaisissa korjaus- ja muutostöissä kuten pientalon peruskorjaus, sisäinen korjaus -ja muutostyö tai vähäinen käyttötarkoituksen muutos myös suunnittelutehtävä on tavanomainen. (Perustelumuistio asetuksesta 214/2015. 2 luku 3§)

Vaativa suunnittelutehtävä tulee vastaan korjaus- ja muutostöissä, jos hanke on arkkitehtonisilta, teknisiltä, toiminnallisilta tai rakennuspaikan ominaisuuksien vaikutuksesta vaativia. (Valtioneuvoston asetus 214/2015. 2 luku 4§)

Suunnittelutehtävä korjaus- ja muutostöissä voi olla vaativa, jos hanke omaisuuksien puolesta sitä edellyttää. Suojellut rakennukset edellyttävät suunnittelutehtäviltä vaativaa luokkaa. Rakennus tulee olla suojeltu kaavoituksella taikka lain ja asetuksen nojalla. Suojeltujen rakennusten osalta korjaus- ja muutostyön laajuudella ei ole merkitystä vaativuusluokkaan. (Perustelumuistio asetuksesta 214/20152 luku 4§)

Poikkeuksellisen vaativaksi hanke määräytyy korjaus -ja muutostöissä silloin, kun hanke on omaisuuksiensa vuoksi poikkeuksellisen vaativa. Rakennuspaikan korkea vaativuus saattaa nostaa suunnittelutehtävän poikkeuksellisen vaativaksi. (Valtioneuvoston asetus 214/2015)

Hanke suunnittelutehtävä muodostuu poikkeuksellisen vaativaksi, jos hankkeella on korkeat laadulliset vaatimukset arkkitehtonisesti ja muiden ominaisuuksiensa vuoksi.

Jos hanke koskee suojeltua rakennusta ja korjaus -ja muutostyö koskettaa suojeltuja ominaisuuksia niin hankkeen suunnittelutehtäväksi tulee poikkeuksellisen vaativa.

Poikkeuksellisen vaativaksi hanke muodostuu myös silloin kun se sijoittuu maisemallisesti tai kaupunkirakenteellisesti erittäin arvokkaaseen ja merkittävään ympäristöön. (Perustelumuistio asetuksesta 214/2015. 2 luku 5§)

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeen kokonaisuudesta. Käytännössä rakennushankkeeseen ryhtyvä yksin vastaa hankkeen kokonaisuudesta, siltä osin kuin sitä ei laissa muutoin sanottu.

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.” (MRL 119§)

Viranomaisen valvoo rakennustyön suoritusta sen aloittamisesta loppukatselmukseen saakka. Valvonta kohdistuu yleensä rakennusluvan ehtojen mukaisesti viranomaiskatselmuksiin.

Rakennusluvassa on määritelty rakennustyösuorituksen velvoitteet ja lupaehdot. Rakennustyöstä on pidettävä rakennustyöntarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjaan varmentetaan lupaehdoissa tai hankkeen aloituskokouksessa määrätyt velvoitteet.

(MRL 150 f §)

Rakennustyön tarkastusasiakirja muodostaa dokumentin hankkeen tarkastuksista ja vastuuhenkilöistä. Tarkastusasiakirja luovutetaan loppukatselmuksen yhteydessä rakennusvalvontaan arkistoitavaksi.

Rakennustöiden vastaava työnjohtajan tehtävät:

- tilaa lupaehtojen mukaisesti viranomaiskatselmuksia
- huolehtia suunnitelmien ja asiakirjojen pitämisestä työmaalla
- huolehtia riittävästä selvityksistä rakennushankkeessa
- riskien ja haittojen kartoittaminen ennen rakennustyön aloittamista
- rakennustyönaikaisten muutosten selvittäminen ja reagointi.

(Valtioneuvoston asetuksen perustelumuistio maankäyttö ja rakennusasetuksen muuttamisesta 73§)

Toimenpiteessä, joka edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista rakennuslupaa, tulee olla rakennustyöstä vastaava työnjohtaja, eli VTJ. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on rakennuslupa-asia ja se edellyttää vastaavaa työnjohtajaa.

”Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja.” (MRL 122 §)

Käytännössä vastaava työnjohtaja vastaa toiminnastaan viranomaisille, vaikka lähtökohdaisesti vastaavan tärkein tehtävä on vastata rakennustyön suorituksesta rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Vastaavan työnjohtajan tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle hankkeen virheistä ja mahdollisista epäkohdista.

Hankkeen hyvään laatuun ja onnistumiseen keskeisimpänä tekijänä vaikuttaa vastaava työnjohtaja, yhdessä erityisalojen työnjohtajien kanssa.

”Rakennustyön aikana keskeinen toimija on vastaava työnjohtaja. Vastaavan työnjohtaja vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta. Hän myös huolehtii, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.” (Valtioneuvoston asetuksen perustelumuuksio maankäyttö ja rakennusasetuksen muuttamisesta, muutetaan 48 ja 73§. s.1)

Ei voida väheksyä hyvän vastaavan työnjohtajan kokemusta ja ammattitaitoa, joka näytetään asiantuntevana pätevytenä. Onnistumisen edellytykset ovat olemassa, kun vastaavan työnjohtajan ammattitaitoon voidaan luottaa ja hänen osaamistaan hyödyntää hankkeessa.

”rakennushankkeeseen ryhtyvän kannattaa kiinnittää rakennushankkeeseensa mahdollisimman asiantunteva ja osaava vastaava työnjohtaja, joka on myös rakennushankkeen muista osapuolista riippumaton”. (Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta s.16)

2.2.4.2 Rakenteiden lujuus ja vakaus

Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä, sekä käyttötarkoituksen muutostyössä voidaan soveltaa rakennuksen rakentamisajankohdan säädöksiä ja hyvää rakentamistapaa, joka on rakentamishetkellä vallinnut.

Tämä ei ole voimassa, jos rakennuksen rakenteet edellyttävät huonon kunnan puolesta vahvistamisia tai rakennukseen tulee lisää kuormituksia.

Uusien vahvistavien rakenteiden osalta sovelletaan ”nykypäivän” määräyksiä.

(Ympäristöministerin asetus kantavista rakenteista 477/2014, 10 §)

Rakennuksen korjaus- ja muutostyö vaatii osaamista ja ymmärtämistä rakentamisesta. Korjaus- ja muutostyö vaikutukset ja työmenetelmät tulee tarkkaan harkita ja selvittää. Erityistä osaamista vaatii työtekniikoiden, materiaalien ja rakenteiden tunteminen.

Rakennuksen kunto tulee lähtökohtaisesti aina selvittää huolellisesti ja riittävällä ammattitaidolla.

Rakennuksen osittainen huono kunto edellyttää korjaus- ja muutostyötä ja selvityksiä mm. kuormituksen suhteen.

Rakennuksen ollessa kulttuurihistoriallisesti erityinen tai muutoin suojeltu on rakennuksen kunto selvitettävä, jos rakennuksen kunnosta ei ole täyttä varmuutta.

”Tämä on ratkaisevaa sekä korjausrakentamisen tekniselle onnistumiselle että rakennusperinnön säilymiselle”. (Rakenteiden yleiset suunnitteluperusteet, säännökset ja ohjeet, 2016 s.13)



Kuva 3. Talo romahti lumen painosta Outokummussa (Karjalainen 5.1.2018)

”Rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että rakenteille ja rakennustuotteille asetettujen vaatimusten täytyminen todetaan”. (Ympäristöministerin asetus kantavista rakenteista 477/2014, 12 §)

2.2.4.3 Paloturvallisuus

Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta sovelletaan korjaus- ja muutostöihin, jos rakennus muutoksen seurauksena muuttaa paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi. Korjaus- ja muutostyön laajuus ja laatu tulee ottaa huomioon päätöksenteossa. (Ympäristöministeriön asetus 848/2017 rakennusten paloturvallisuudesta 1§)

Paloteknisessä mielessä rakennuksen pääkäyttötarkoitus luetaan samaan kategoriaan vakituisella asunnoilla ja vapaa-ajan asunnolla. (Ympäristöministeriön asetus 848/2017 rakennusten paloturvallisuudesta 5§)

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa rakennusten suojaustasot ovat yleensä pientaloille samoja, jolloin sillä ei ole vaikutusta suojaustason muutokseen. Vaikutuksia syntyy, jos suojaustaso muuttuu vaarallisempaan suuntaan.

Korjaus- ja muutostyöllä ei saa olla vaikutusta turvallisuuden ja terveellisten olojen heikentymiseen. Muutostöissä tulee huomioida rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Rakennuksen ominaisuus ja erityisyys tulee paloteknisesti huomioida muutostyössä. (Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta)

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi”. (MRL 117 b §)

”Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa”. (Ympäristöministeriö, paloturvallisuus)

2.2.4.4 Terveellisyys

Rakennuksen on oltava käyttötarkoituksensa ja olosuhteiden edellyttämällä tasolla suunniteltu ja toteutettu. Rakennuksen sisäilmassa ei saa esiintyä terveydelle vaarallisia epäpuhtauksia. Rakennuksen tulee olla terveellinen ja turvallinen.

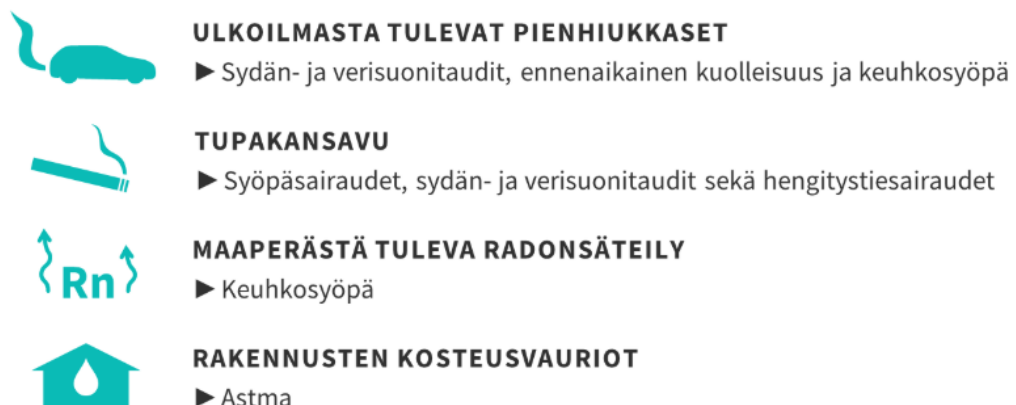
Huomioon otettavia asioita terveellisyydessä ja turvallisuudessa:

- lämpö
- kosteus
- valaistus
- sisäilma
- vesihuolto.

Rakennuksessa mahdollisia epäpuhtauksien lähteitä:

- säteily
- veden tai maapohjan pilaantuminen
- sisäilman epäpuhtaudet
- savu
- jäteveden tai jätteen puutteellinen käsittely
- rakennustekniset vauriot.

(Ympäristöministeriö 2019)



Kuva 4. Tärkeimmät sisäilman epäpuhtaudet (THL 2019)

Rakennuksen terveellisyyteen on otettu kantaa ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Asetus koskee myös rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta. (Ympäristöministeriön asetus 782/2017, 1§)

Kosteusteknisesti kunnossa olevaa rakennusta ei tarvitse korjata vastaamaan uusia määräyksiä, vaikka rakennusta muutoin korjataan.

Rakennuksen ollessa rakennusteknisiltä ominaisuuksiltaan toimiva ja rakenteissa ei ole suunnittelun ja/ tai toteutuksen kautta syntynyt virheitä on lähtökohtaisesti valittava korjausratkaisuksi rakennukselle ja rakenteelle alkuperäinen toimintatapa ja malli.

Rakennuksen laadullisen parantamisen seurauksena on mahdollista käyttää uusia määräyksiä suunnittelun lähtökohtana.

Ongelmarakenteissa ja tunnetusti kokemusperäisesti tiedostetut kosteustekniset epäkohdat tulee saattaa uusien määräysten mukaiseksi ja noudatettava uusia määräyksiä ja ohjeita. (Ympäristöministeriön asetus 782/2017, 4§)

Korjaus- ja muutostöissä, sekä käyttötarkoituksenmuutostöissä on haluttu antaa mahdollisuus korjata ja parantaa rakennuksia rakennuksen rakentamisajankohdan mukaisella tavalla. Samalla huomioidaan historiallisia ja suojeltuja rakennuksia. Noudattamalla alkuperäistä rakennustapaa saavutetaan rakennukselle yhteneväinen ja toimiva kokonaisuus.

Lähtökohtaisesti asetus määrää käyttämään alkuperäistä rakennustapaa ja ratkaisuja. Uusia määräyksiä saa noudattaa, jos ne huolellisesti sovitellaan rakennuksen ominaisuuksien toimivaksi kokonaisuudeksi. (Perustelumuistio asetukseen 782/2017)

”käyttötarkoituksen muutoksessa kosteusteknisesti toiminut rakenne, jonka tekninen käyttöikä on loppunut tai joka on kosteustekniseltä toiminnaltaan vaurioitunut, voidaan korjata rakennusaikaista rakentamistapaa noudattaen”. (Ympäristöministeriön asetus 782/2017, 4§)

Rakennushankkeessa tulee varmistua rakennuksen vesi- ja viemärlaitteiden toimivuudesta. Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistosta koskee myös käyttötarkoituksen muutosta. Muutokset eivät saa vaarantaa käyttäjän turvallisuutta tai terveellisyyttä. Korjaus- ja muutostyössä tulee huomioida olevat ratkaisut. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistosta 1047/ 2017, 1§)

”Pääsuunnittelijan, erityissuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan on tehtävänsä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelussa siitä, että rakennus täyttää käyttötarkoituksen mukaisesti vesi- ja viemärlaitteistojen turvallisuuteen, terveellisyyteen, käyttövarmuuteen, kestävyYTEEN ja energiatehokkuuteen vaikuttavat vaatimukset”. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistosta 1047/ 2017)

2.2.4.5 Käyttöturvallisuus

Rakennushanke tulee suunnitella ja toteuttaa käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla. Rakennuksen käyttö- ja huolto tulee huomioida suunnittelussa.

Käyttöturvallisuutta voidaan jakaa riskiryhmiin:

1. kaatumiset, liukastumiset ja putoamiset
2. palo -, sähkö tai räjähdystapaturmat
3. ajoneuvon liikkumisesta aiheutuneet turmat

(Ympäristöministeriö 2018)

Käyttöturvallisuutta tarkastellaan ympäristöministeriön asetuksen rakennusten käyttöturvallisuudesta 1007/2017 mukaisesti. Asetusta sovelletaan rakennuspaikan ja rakennuksen antaessa siihen tarvetta. Riskillisessä arvioinnissa otetaan huomioon käyttäjäryhmä.

”asetusta on sovellettava rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu riskillisemmäksi.” (Ympäristöministeriön asetus rakennusten käyttöturvallisuudesta 1007/2017, 1§)

”Vaatimukset kohdistuisivat rakentamiseen riippumatta rakentamisen luvanvaraisuudesta”. (Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen rakennusten käyttöturvallisuudesta)

Käyttöturvallisuutta tarkastellaan rakennuspaikan ja rakennuksen osalta kokonaisuutena. Tarkasteltavia tekijöitä ovat:

- putoaminen ja harhaan astumisen estäminen, esim. portaat, tasanteet, kaiteet ja käsijohteet
- rakennusosat ja varusteet, esim. valoisuus, valaistus, lasirakenteet, lattiapinnat, ovet, portit, kulkukorkeus ja turvavarusteet
- ulkotilojen turvallisuus, esim. ajoväylät, oleskelualueet, kulkutiet ja ulkonevat rakennusosat.

(Ympäristöministeriön asetus rakennusten käyttöturvallisuudesta 1007/2017)



Kuva 5. Käyttöturvallisuuden taso voi olla hyvinkin vaihtelevaa rakennuksissa. (Rakli 2018)

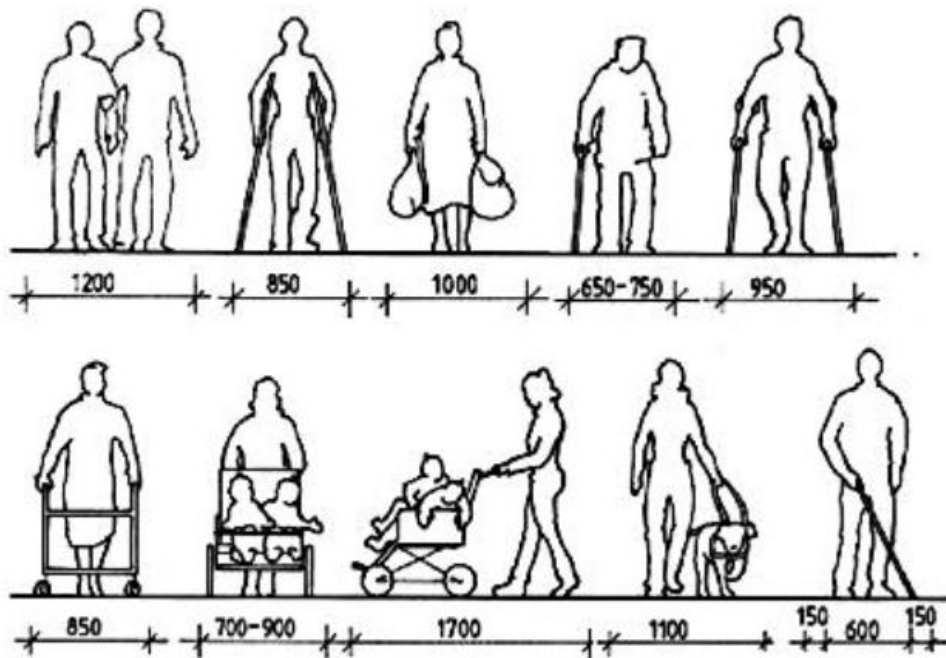
2.2.4.6 Esteettömyys

Valtioneuvosto on päätöksensä mukaisesti säätänyt rakennuksen esteettömyydestä asetuksen muodossa. Asetus on astunut voimaan 1.1.2018. (Valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä 14§)

Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen asuinkäyttöön sovelletaan tätä asetusta.

”Asetusta sovelletaan siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.” (Valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä 1§)

Asetuksesta sovelletaan pientalojen kohdalla rakennukseen johtavaa kulkuväylää, rakennuksen sisäänkäyntiä ja ovia käsitteleviä lainkohtia. (Valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä 1§)



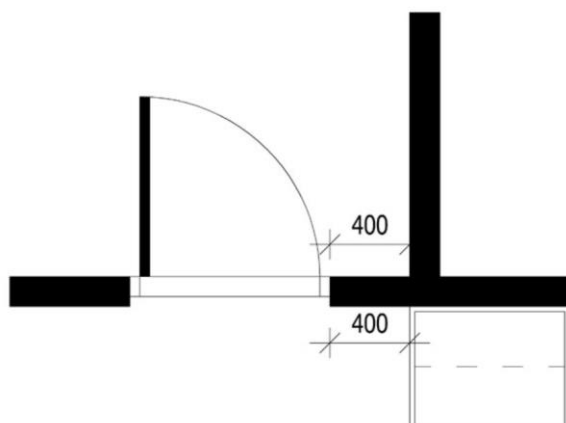
Kuva 6. Ennakoimattomuus on usein syy esteettömyyden huomiotta jättämiseen (www.kotka.fi)

Rakennukseen johtavan kulkuväylän ja siinä mahdollisesti sijoitetun luiskan tulee olla tasainen, luistamaton ja helposti havaittava.

Rakennuksen kulkuväylää käsitellään asetuksessa myös pientalojen osalta. Asetuksesta voidaan antaa helpotusta kulkuväylän osalta niiltä osin kuin määräykset ovat kohduttonta toteuttaa rakennuspaikan ominaisuuksien vuoksi. (Valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä 2§)

Rakennuksen sisäänkäyntiä tarkastellaan esteettömyyden puolesta edellyttämällä ulko-oven eteen tasanne, joka on oltava kooltaan vähintään 1500 x 1500mm.

Ulko-oven tulee sijaita vähintään 400mm irti kiinteästä esteestä tai muusta rajoittavasta tekijästä. Ulko-oven riittävä avautuminen tulee huomioida suunnittelussa. (Valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä 3§)



Kuva 7. Esteettömän ovi ympäristön 400mm sääntö. (invalidiliitto 2019)

Ovien määräyksiä tarkastellaan erikseen ulko-ovien ja rakennuksen sisäovien osalta.

Ulko-ovien kohdalla on maankäyttö- ja rakennuslain 117 b§:n 3 momentin osalta edellytetty vaatimus. Ulko-oven on oltava helposti avattava.

Rakennuksen sisäovien tulee täyttää esteettömyyden osalta seuraavat vaatimukset

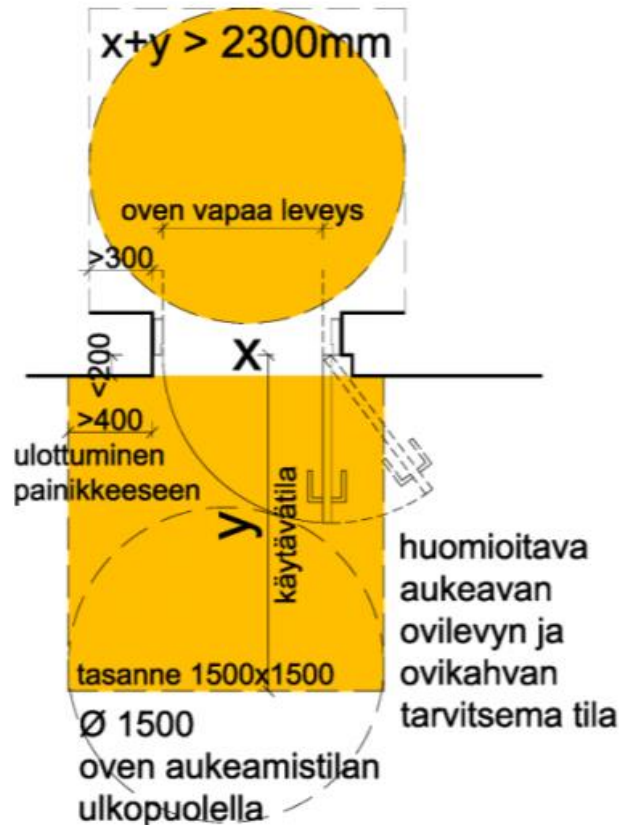
- sisäisen kulkuväylän oven vapaanaukon oltava 850mm
- välttämättömien huonetilojen ovien vapaanaukon oltava 800mm
- kynnystä ei tule olla, ellei se olosuhteiden seurauksena ole välttämätöntä. Välttämättömissä kynnyksissä tasoeron tulee olla alle 20mm.

(Valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä 4§)

Asuinhuoneeksi luetaan keittiö, makuuhuone ja olohuone. Asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin luetaan wc ja pesutilat, kuin myös terassi tai parveke, jos asunnossa sellainen on. (Ympäristöministeriön ohje esteettömyydestä 2018)

Terassin tai parvekkeen kohdalla vaatimusta ei edellytetä omakotitaloissa muilta kuin sisääntulokerroksen osalta. (Perustelumuuisto valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 4§, s.23)

”Oven vapaalla leveydellä tarkoitetaan kulkuaukon todellista leveyttä avatun ovilevyn kohdalla.” (Perustelumuuisto valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 4§, s.23)



Kuva 8. ohjeellinen esteetön ovi ympäristö. (Oulun rakennusvalvonta, 2012)

2.2.4.7 Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Ympäristöministeriö on säätänyt rakennuksen ääniympäristöstä aseuksella. Asetus on astunut voimaan 1.1.2018.

Asetusta sovelletaan myös rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen suunnittelussa, lupamenettelyssä ja valvonnassa. (Ympäristöministeriön asetus 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä 1§)

Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä ja käyttötarkoituksen muutoksessa tulee varmistaa, että rakennuksen ääniympäristöä ei heikennetä.

”Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa rakennuksen ääneneristys, melun- ja värinätorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa.”
(Ympäristöministeriön asetus 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä 7§)

Rakennukselle vaadittavat ääniympäristöä koskevat vaatimukset määräytyvät niiden säädösten mukaisesti, jotka ovat olleet voimassa rakennuksen alkuperäisen rakentamisaikajaksolla.

Käyttötarkoituksen muuttuessa tulisi varmistaa, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että asukkaille ei synny melusta haittaa. (Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä)



Kuva 9. Rakennuksen ääniympäristö kuvattuna (Rakli, 2018)

2.2.4.8 Energiatehokkuus

Ympäristöministeriö on säätänyt rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä asetuksella. Asetus on astunut voimaan 1.6.2013. (4/13 ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä, 14§)

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei edellytä energiatodistusta. (Motiva 2018)

Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää luvanvaraisena hankkeena energiatehokkuuden osoittamiseksi jonkin seuraavista vaihtoehtoista rakennusosien tai rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi.

Vaihtoehtoiset laskentamenetelmät mahdollistavat rakennuksen ominaisuuksien huomiointiin ottamisen ja antaa hankesuunnittelulle joustavan tavan kohdentaa rakennukselle siihen parhaiten sopivan tavan osoittaa energiatehokkuuden parantamisen.

Vaihtoehtoiset tavat ovat jaoteltu seuraavasti.

”1) rakennus täyttää peruskorjattavien, uudistettavien ja uusien rakennusosien osalta 4 §:ssä säädetyt rakennusosakohtaiset vaatimukset;

2) rakennuksen energiankulutus on enintään 6 §:ssä säädettyjen vaatimusten mukainen;

3) rakennuksen kokonaisenergiankulutus on enintään 7 §:ssä säädettyjen vaatimusten mukainen.”

(4/13 ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä, 8§)

Vaihtoehto 1:

”Kun rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu ja toteutus tapahtuu rakennusosakohtaisesti, on noudatettava seuraavia vaatimuksia;

1) *Ulkoseinä: Alkuperäinen U-arvo x 0,5, kuitenkin enintään 0.17 W/ (m² K). Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä alkuperäinen U-arvo x 0,5, kuitenkin 0,60 W/ (m² K) tai parempi.*

2) *Yläpohja: Alkuperäinen U-arvo x 0,5, kuitenkin enintään 0.09 W/(m² K). Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä alkuperäinen U-arvo x 0,5, kuitenkin 0,60 W/ (m² K) tai parempi.*

3) *Alapohja: Energiatehokkuutta parannetaan mahdollisuuksien mukaan.*

4) *Uusien ikkunoiden ja ulko-ovien U-arvon on oltava 1.0 W/ (m² K) tai parempi. Vanhoja ikkunoita ja ulko-ovia korjattaessa on lämmönpitävyyttä parannettava mahdollisuuksien mukaan. ”*

(4/13 ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä, 4§)

Vaihtoehto 2

”Kun rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu ja toteutus tapahtuu rakennuksen standardikäyttöön perustuvaa energiankulutusta pienentämällä, on rakennusluokittain noudatettava seuraavia energiankulutuksen vaatimuksia:

1) *Pien-, rivi- ja ketjutalo ≤ 180 kWh/m².”*

(4/13 ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä, 6§)

Vaihtoehto 3

”Kun rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu ja toteutus tapahtuu rakennuksen standardikäyttöön perustuvaa kokonaisenergiankulutusta (E-luku, kWh/m²) pienentämällä, on laskettava rakennukselle ominainen rakennusluokan mukainen kulutus seuraavien kaavojen mukaisesti:

1) Pien-, rivi, ja ketjutalo: E-vaadittu $\leq 0,8 \times E$ -laskettu.”

(4/13 ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä, 7§)

2.2.4.9 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadinnasta vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos käynnistää käyttö- ja huolto-ohjeen laadintavelvoitteen luvanvaraisena toimenpiteenä.

Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee kattaa riittävällä laajuudella rakennuksen käyttöä ja huoltoa koskevat asiakirjat. Käyttö -ja huolto-ohjeet tukevat rakennuksen ylläpitoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus käyttö- ja huolto-ohjeen laadinnasta tulee täyttää ennen rakennushankkeen loppukatselmusta. Huolehtimisvelvollisuuden laiminlyönti johtaa hyläytyyn katselmukseen. (Ympäristöministeriö 2018)

2.2.4.10 Asuinrakennuksen määritelmä

Asuinrakennuksen määritelmiä käsitellään ympäristöministeriön asetuksessa 1008/2017. Asetusta noudatetaan käyttötarkoituksen muutoksissa, kun rakennuksen tai sen olennaisen osa muutetaan.

Hankeen suunnittelussa tulee huomioida ja varmistaa, että suunniteltu ratkaisu täyttää käyttötarkoituksen mukaiset vaatimukset. (Ympäristöministeriön asetus 1008/207 asuin-, majoitus- ja työtiloista 1-3§)

Asuintilan vaatimukset:

- asuinhuoneen tulee olla tarkoitukseensa sopiva
- vähintään 7 neliometriä huonealaa
- asuintilan huonekorkeuden pientalossa oltava 2,4 metriä
(Vinoilla sisäkatoilla voi olla pienempi mutta ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Huonekorkeus lasketaan keskikorkeudesta.)
- ikkunan on sijaittava maanpinnan yläpuolella.
(Ympäristöministeriön asetus 1008/207 asuin-, majoitus- ja työtiloista 4§)

Asuinhuoneiston vaatimukset:

- sisäänkäynnin on sijaittava luontevasti
- asuinhuoneiston vähimmäiskoko on 20 neliometriä
- ikkunoiden on täytettävä 10% valoaukkoa suhteessa lattiapinta-alaan
- asuinhuoneen ikkunat tulee osittain olla avattavissa.
(Ympäristöministeriön asetus 1008/207 asuin-, majoitus- ja työtiloista 5-7§)

Asuinhuoneistossa tulee olla seuraavia tiloja:

- ruuanlaittoa varten
- ruokailua varten
- vaatehuoltoa varten
- lepäämistä varten
- asumisen huoltoa ja varastointia varten
- hygieniaa varten.

(Ympäristöministeriön asetus 1008/207 asuin-, majoitus- ja työtiloista 8 §)

Tilat on varustettava niiden edellyttämällä varustetasolla.

Asuinrakennuksen rakennuspaikan on mahdollistettava henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden kulkeutuminen rakennukseen.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksessä ohjataan kunnan eri osien rakentamista ottamalla huomioon paikalliset olosuhteet ja niiden edellyttämiä tarpeellisia määräyksiä.

Rakennusjärjestyksessä voidaan kohdentaa määräyksiä alueisiin tai rakennuksiin. Rakennusjärjestyksessä pyritään luomaan selkeä toimintamalli kuntakohtaisesti ja mahdollistaa alueellisesti eri hankkeiden reunaehdot ja toimintamallit.

Rakennusjärjestys ei voi mahdollistaa rakentamista tai muutostyötä, jos siitä on erikseen säädetty oikeusvaikutteisella kaavalla tai muulla lainsäädännöllä. (MRL 14 §)

2.4 Maankäytön suunnittelu

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa maankäytön suunnittelua yleisellä tasolla. Kunnan rakennusjärjestys ja maapolitiikka ohjaa kunnan maankäyttöä ja suunnittelua alueellisesti. Aluesuunnittelua toteutetaan valtakunnallisten tavoitteiden lähtökohtana ohjaavilla kaavoilla kaupunkiseutujen rakennemalleilla. Ohjaavia kaavoja ovat mm.

- maakuntakaava
- yleiskaava
- asemakaava

Ohjaavien kaavojen lähtökohtana on alueellinen suunnittelu, jolla pyritään luomaan elinvoimainen ympäristö. Onnistunut kaavoittaminen mahdollistaa toimivat kulkuyhteydet ja yhdyskuntarakenteen. (YM 2019)

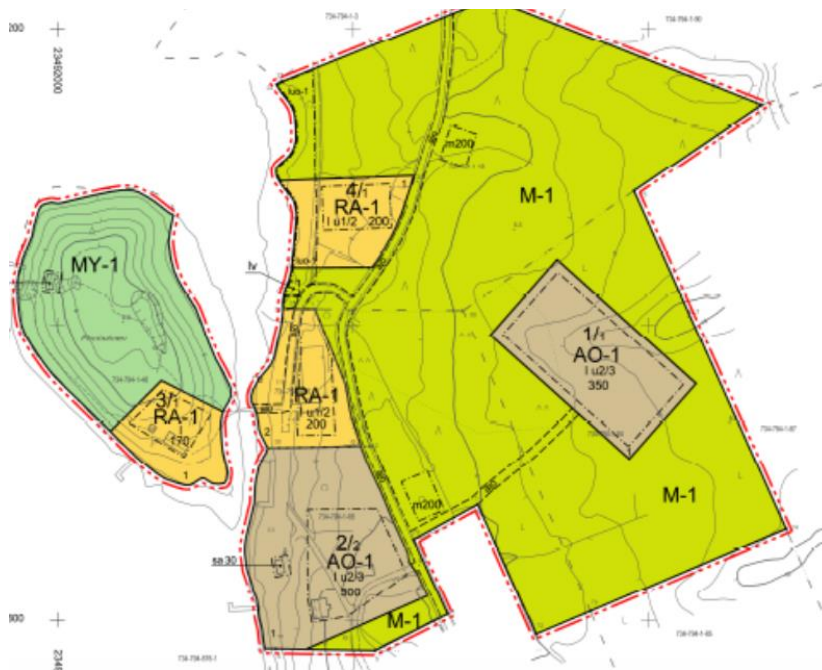
Kunnalla tulee olla suunnitelma alue- ja yhdyskuntarakenteen sijoittelusta. Suunnitelmassa pyritään huomioimaan muutokset ja kehityksen suunnat tuleville vuosikymmenille. Suunnittelu toimii ohjaavana perustana kunnan kaavoitukselle ja alueiden käytön suunnittelulle. Suunnitelman hyväksyy maakunnanliitto. (YM 2019)

2.4.1 Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen kaava, jolla ohjataan suoraan rakentamista. Rakentamista ohjataan asemakaavassa olosuhteiden, rakennettavuuden, maisemakuvan ja yleisesti sovittujen määritelmien mukaan. Asemakaava määrittelee aluesuunnitelman mukaisesti alueen rakennuspaikat, rakennusten sijoittelun, kulkuteiden ja yleisien alueiden sijoittamisen.

Asemakaavassa määritellään yleisesti yksityiskohtaisesta rakennuksien ominaisuuksia kuten pinta-ala, sijoittelu, sekä käyttötarkoitus. Asemakaava voi olla hyvinkin yksityiskohtainen ja määrittellä detalji tasolla rakennuspaikan ja rakennuksen ominaisuuksia. Kunnat laativat osittain asemakaavoitetuille alueille myös yksityiskohtaiset rakentamistapaohjeet.

Kunta laatii ja hyväksyy asemakaavan. Vesistöjen läheisyydessä rakentamista voidaan ohjata maanomistajan laatimalla ranta-asemakaavalla. Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee erikseen rannoille tapahtuvan kaavoituksen. (MRL 54 §)



Kuva 10. Finnholmenin ranta-asemakaava, Salon kaupunki. (ranta-asemakaava/ esimerkkejä)

2.4.2 Yleiskaava

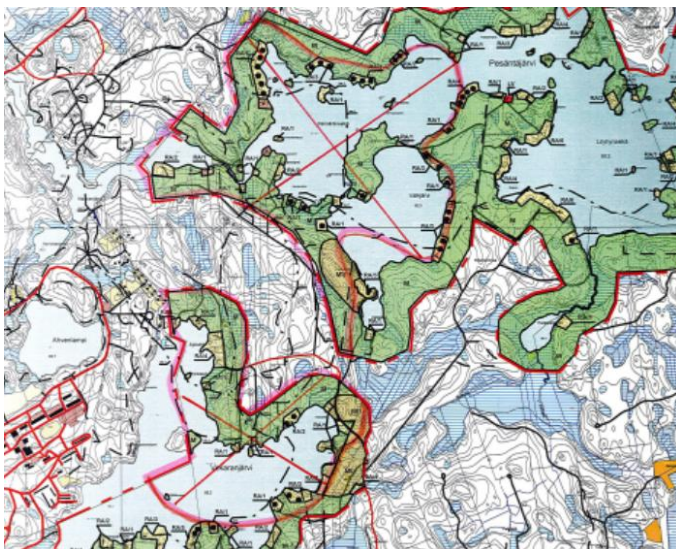
Asemakaavojen laatimista ohjataan yleiskaavoilla. Yleiskaava esitetään tarkoituksen mukaisella tarkkuudella ja yleiskaavalla ohjataan alueiden käytön peruseriaatteet. Yleiskaava toimii asemakaavaa laadittaessa aluesuunnittelun pohjana. Yleiskaavalla huomioidaan kunnan kehityksen linjaus ja alueiden kaavoituksellisuus. Yleiskaavalla suunnitellaan kuntien infrarakenteita kuten tielinjojen linjaukset suhteessa tuleviin ja oleviin asuin ja työpaikkasijoitteluihin

Ranta-alueella voidaan rakentamista ohjata asemakaavalla tai yleiskaavalla, joiden tarkkuus voidaan kohdentaa erityisesti rannalla tapahtuvaan rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa yleiskaavan laatimista kun taas yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista. Kunnalla on yleiskaavan laatimisvelvoite.

Maakuntakaavalla ratkaistaan alueidenkäytön maakunnalliset kysymykset, kun taas yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön päämäärät kunnassa. (MRL 39 §)

”Yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueiden käytön ja rakentamisen ohjaustarve ja yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö.” (MRA 16§)



Kuva 11. Tyypillinen rantaosayleiskaava, jolla on osoitettu rakennuspaikat rantavyöhykkeellä. (Kouvola 2019)

2.4.2.1 Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa päätöksentekoa kunnassa. Lähes kaikki uudet yleiskaavat ovat oikeusvaikutteisia. Yleiskaava on lakisääteisesti oikeusvaikutteinen, ellei sitä ole erikseen yleiskaavassa mainittu.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa ei voida hyväksytysti ratkaista, jos luvan myöntämisellä vaikeutetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteutumista.

Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan rakennusluvalla, jos hankkeelle on annettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa erikseen lupa käyttää luvan myöntämisen perusteena. Yleiskaavassa tulee olla osoitettu riittävällä tarkkuudella maankäytön laajuus ja laatu.

”Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena.” (MRL 44§)

Oikeusvaikutteisesta yleiskaavaa ei voida käyttää suoraan luvan myöntämisen perusteena, jos alueella on asemakaavaa varten laadintatarve. Lisäksi on edellytys, että yleiskaava on riittävän ohjaava rakentamisen ja alueiden käytön suhteen. (MRL 44§)

2.4.2.2 Oikeusvaikutukseton yleiskaava

Oikeusvaikutukseton kaava on yleiskuvallinen kaava, jossa ei ole yksityiskohtaisesti määritelty sitovia vaikutuksia.

”Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti laadittua yleiskaavaa, jonka kunta on hyväksynyt 1.1.2000 jälkeen.” (Helsingin yleiskaava 2013)

”Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä myös siten, ettei sillä koko yleiskaavan tai sen osan alueella ole tässä laissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia.” (MRL 45§)

”Jos yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 45 §:ssä tarkoitettuna oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana, sen tulee käydä ilmi yleiskaavasta.” (MRA 16 §)

2.4.3 Kaavoittamaton

Kunta voi rakennusjärjestyksessään määritellä kaavan ulkopuolisia alueita suunnittelutarvealueiksi.

”Rakennuspaikan” sijaitessa suunnittelutarvealueella, tulee sille hakea suunnittelutarveratkaisua ja mahdollisesti poikkeamislupaa. Kaavoittamaton alue on nimensä mukaan kaavoittamatonta eikä sille ole laadittu kaavaa, eikä näin ollen ole kaavalla määritelty käyttötarkoitusta tai reunaehtoja.

Kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan ohjailta rakentamista kaavoittamattomilla alueilla, kuten määräämällä maisemallisesti arvokkaita alueita.

2.5 Lupamenettely

Lähtökohtaisesti kaikki rakentaminen tai rakennuksen ominaisuuksien muuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupakäsittelyä tai muuta viranomaisen antamaa hyväksyntää.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi on aina rakennuslupa-asia.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakentamisen ja muiden toimenpiteiden lupatyyppejä ovat rakennuslupa, toimenpidelupa, purkamislupa ja maisematyölupa.

Rakentamisen lupiin vaikuttaa poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu, rakennushakkeen niitä edellyttäessä.

Rakennuslupaa haetaan kunnan rakennusvalvonnasta.

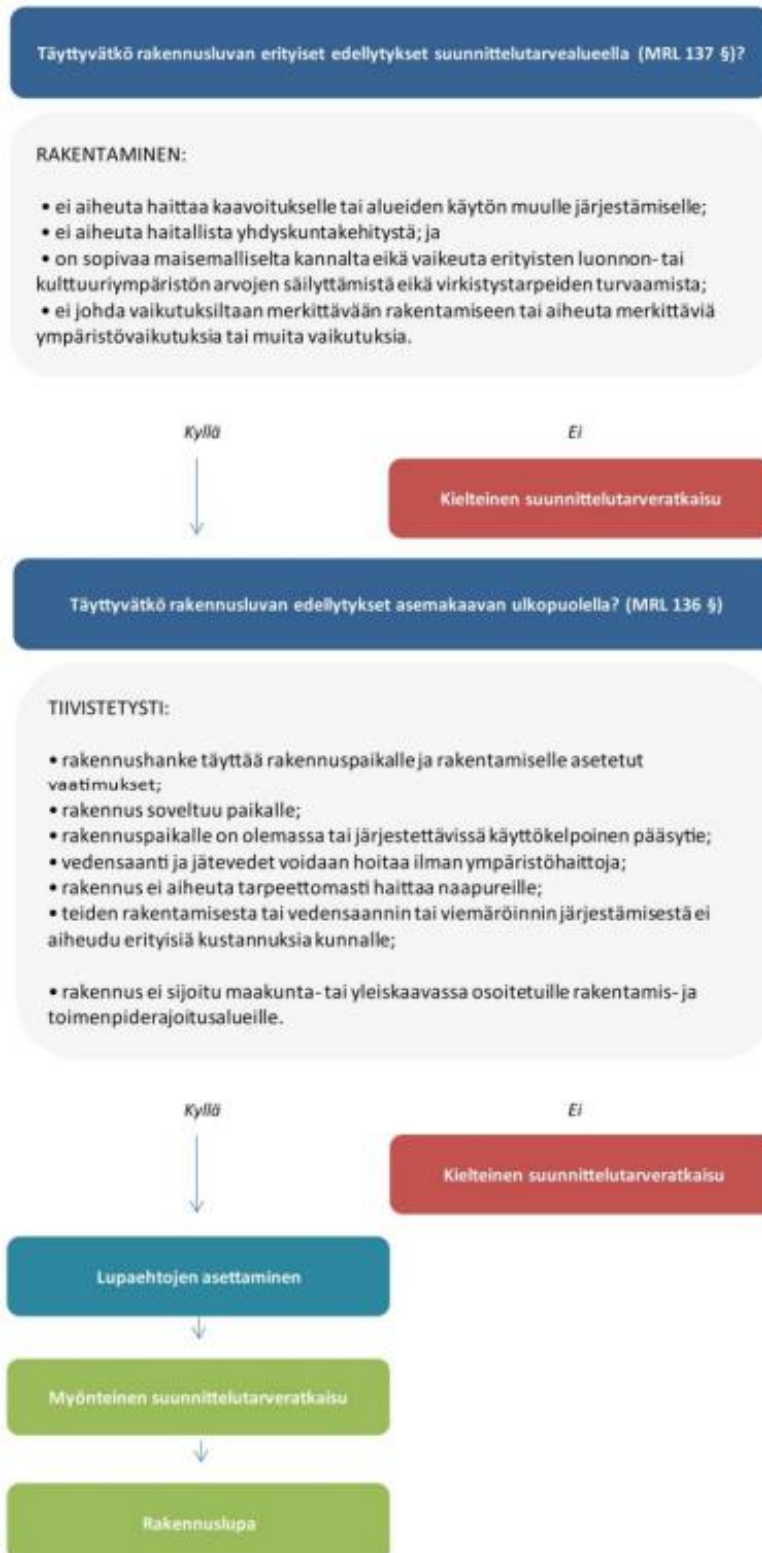
Rakennusluvan käsittelee ja ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kunnan johtosäännössä voidaan delegoida päätöksenteosta vastuu viranhaltialle.

Rakennuslupaa varten tulee lupahakemuksen liitteeksi toimittaa naapurin kuuleminen. Naapurin kuuleminen tulee suorittaa, ellei se ole ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla käsitellään viereisiä tai vastapäisiä kiinteistön omistajia. (MRL 133 §)

Lupapäätöksen mukana toimitetaan muutoksenhakua varten ohje.

Rakennusvalvonta laskuttaa luvan käsittelemisestä kunnan hyväksymän taksan mukaan.

Päätösharkinnan kulku vaiheittain



Kuvio 5. Päätösharkinnan kulku vaiheittain (ELY-keskus 2014)

2.5.1 Rakennuslupa

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee eri toimenpiteiden luvanvaraisuuden.

”Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa” (MRL 125§)

Rakennuslupan käsittelee ja ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kunnan rakennustarkastaja pääsääntöisesti on delegoitu käsittelemään ja päättämään rakennuksen käyttötarkoituksen muutos luvat. (Ympäristöhallinto 2015)

Rakennuslupaa tulee hakea esimerkiksi seuraaviin hankkeisiin:

- korjaus -ja muutostyö
- käyttötarkoituksen muutos
- laajennus
- kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen

Korjaus- ja muutostyö, joka vaikuttaa energiatehokkuuteen tai käyttäjän turvallisuuteen ja terveellisyyteen edellyttää lähtökohtaisesti rakennuslupaa.

Lupaa edellytetään myös rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksiin, joka käsitellään rakennuslupana. Käyttötarkoituksen muutokäsittelyssä arvioidaan luvan vaikutusta kaavan toteutumiseen, sekä maankäyttöön vaikuttaviin reunaehtoihin.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupan yhteydessä tarkastetaan olemassa olevan rakennuksen ominaisuudet ja sille asetetut vaatimukset.

Vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen rakennusluvalla vakituiseksi asuinrakennukseksi käsitellään rakennuslupana. (MRL 125 §)

2.5.2 Poikkeamislupa

Kunta voi myöntää poikkeamisluvan hankkeelle. Poikkeamislupa käsitellään hakemuksen perusteella ja kunta voi poikkeamisen myöntää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti säädöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos:

1. *”aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.*
2. *vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.*
3. *vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.*
4. *johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.”
(MRL 171 §)

2.5.3 Suunnittelutarveratkaisu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, joka edellyttää yksityiskohtaista maankäytön suunnittelua. Kunta voi myös määrittää suunnittelutarvealueita yleiskaavassa tai kunnan rakennusjärjestyksessä.

Kunnan määräämä suunnittelutarvealue yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä voi olla kerrallaan 10 vuotta voimassa. Kunta määrittelee suunnittelutarvealueeksi alueita, joilla odotetaan olevan sijainnin vuoksi rakentamispainetta.

Suunnittelutarveratkaisussa huomioidaan maankäytön suunnittelu ympäristöarvojen ja haittojen vaikutukset hankkeelle.

”Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärien rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.” (MRL 16§)

”Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyuden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.” (MRL 16 §)

2.5.4 Suunnittelutarve ranta-alueella

"Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena." (MRL 72 §)

Edellä määriteltyä sovelletaan myös sellaisilla ranta-alueilla, joilla on alueen käytön suunnittelun seurauksena syntymässä rantavyöhykkeelle rajautuvaa loma-asutuksen synnyttämää alueenkäyttöä. Rantavyöhykkeelle rajautuvan maankäytön seurauksena on tarpeen arvioida hankkeen vaikutus suunnittelutarveratkaisulla.

Kunta voi määritellä rakennusjärjestykseen alueita, joilla ei edellytetä suunnittelutarveratkaisua. Edellytyksenä määritelmälle on, että sillä ei ole vaikutuksia sijaintinsa ja ominaisuuksiensa puolesta alueen haitalliseen käyttöön ja rakentamiseen.

Kunnan tulee myös arvioida alueen luonto- ja maisema-arvot, sekä virkistyskäytön tarpeet. Rakennusjärjestyksessä osoitettu määräys voi olla voimassa kuusi vuotta kerrallaan.

Edellytys voimassa ololle on, että alueella ei ole syntynyt muutoksia ja alueen suunnittelussa ei ole syntynyt muutoksia. Kunnan on myös kuultava ELY-keskusta aiotusta määräyksestä. (MRL 72)

3 KYSELYTUTKIMUS

Tutkimustyön keskeisin tavoite oli selvittää alueellisesti Turun seudun rakennusvalvontojen käytänteitä lupaprosesseissa, kun ratkaistaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi. Kyselytutkimuksella pyrittiin saamaan käsitystä samalla myös kuntien toimintamalleista ja tulkinnoista.

Kysymys ”patteristo” kohdennettiin rakennusvalvontojen ammattilaisille, lähtökohtaisesti niille tahoille, jotka rakennuslupia käsittelee ja ratkaisee.

Kyselytutkimus toimitettiin Turun seudun rakennusvalvonnoille. Kysely lähetettiin viranhaltioille sähköpostin välityksellä. Sähköposti lähetettiin yhteensä sadalle rakennusvalvonnan ammattilaiselle.

Kyselytutkimukseen saatiin 20 vastausta. Vastausprosentti oli 20%. Vastausprosentti ei kuitenkaan kokonaisuudessaan kerro vastauksen määrällisyyttä ja kohdennettavuutta, koska kysely oli toimitettu kunnan kaikille viranhaltioille, joista mahdollisesti vastattiin kootusti yksittäisien viranhaltijan toimesta.

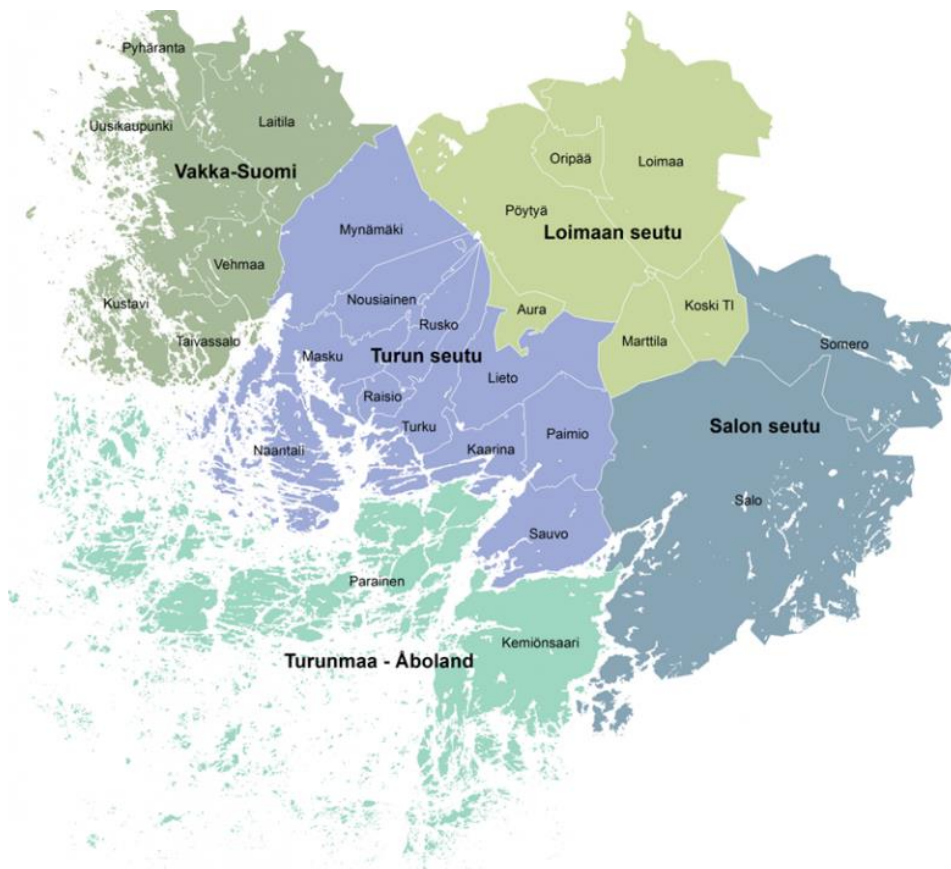
Taulukko 1. Vastaajien jakautuminen kunnan asukasmäärän mukaan.

	Prosentti
1. 0-5000	20%
2. 5001-10000	20%
3. 10001-20000	35%
4. 20001-50000	25%
5. 50000-	0%

Kyselyyn vastaajat edustivat kaikki alle 50 000 asukkaan kuntia. Vastausprosentit jakautuivat taulukon 1 mukaisesti.

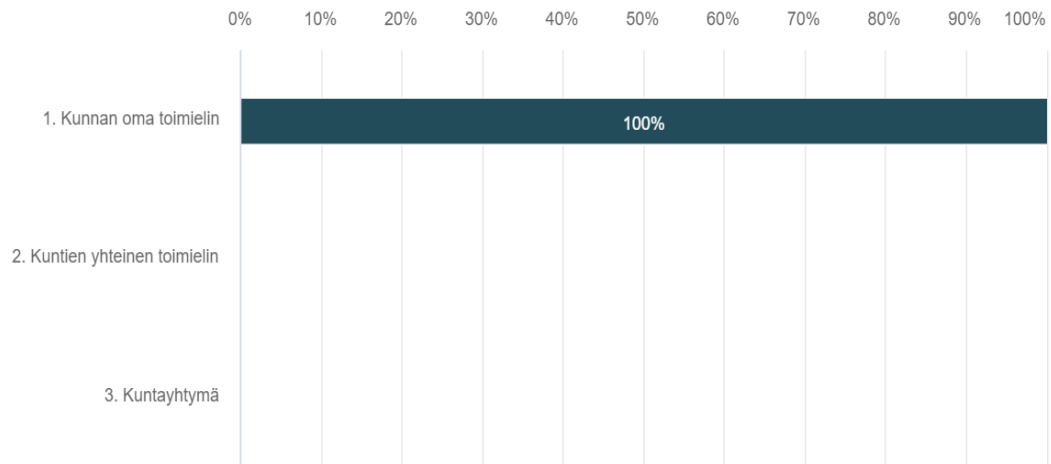
Kyselytutkimuksessa vastaajat muodostavat kuitenkin merkittävän osan Turun alueen mökkikuntien rakennusvalvonnoista ja vastaajien kohdentumisen myötä kyselytutkimuksen otanta kohdistuu tutkimuksen kannalta merkittävään ryhmään.

Kunnat jotka vastasivat kyselyyn:	
1	Aura
2	Kaarina
3	Kemiönsaari
4	Kosken TI kunta
5	Kustavi
6	Lieto
7	Mynämäki
8	Paimio
9	Parainen
10	Pöytyä
11	Raasepori
12	Raisio
13	Rusko
14	Sauvo
15	Uusikaupunki



Kuva 12. Kunnat, jotka antoivat vastauksensa kyselyyn.

Taulukko 2. Kuntien rakennusvalvonnasta vastaava toimielin.



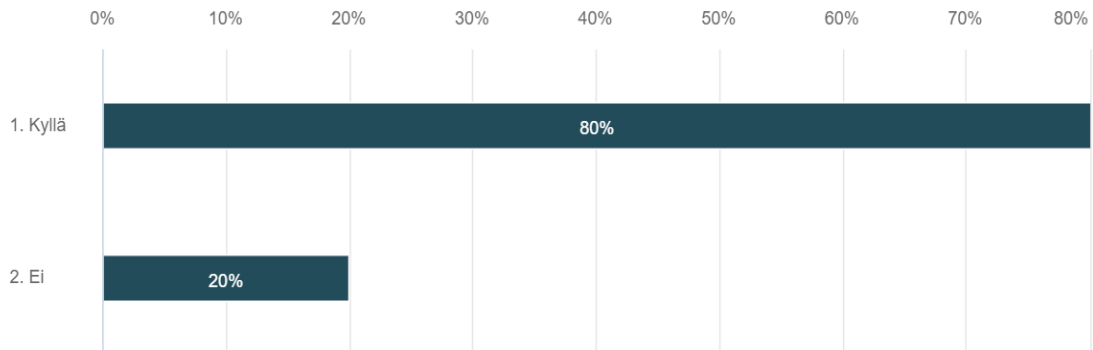
Toimielimen selvittämisellä haluttiin selvittää vastaajan taustaorganisaatiota ja toiminnallisuutta. Tutkimustyössä pyritään etsimään samalla mahdolliset toimintamallien erojen syyt ja niiden vaikutukset päätöksen teossa.

Kyselyllä haluttiin selvittää kuntien lähtökohtia rakennusvalvonnan osalta. Tarkoituksena oli selvittää vastaajan lähtökohtia ja kunnan rakennusvalvonnan järjestäytymistä. Kysymysten avulla pyrittiin myös saamaan mahdollisuus laaja-alaiseen näkökulmaan.

Kunnan velvollisuus on huolehtia lakisääteisestä rakennusvalvonnasta ja kunnilla on oltava rakennusvalvontaviranomainen, sekä veloitteen suorittamiseen lain edellyttämä rakennustarkastaja. Rakennustarkastaja voi olla kunnan oma tai vaihtoehtoisesti yhteistyöllä muiden kuntien kanssa yhteisellä toimielimellä. Näitä toimielimiä ei kyselytutkimuksessa vastanneiden kesken esiintynyt laisinkaan, kuten taulukossa 2 todetaan.

Koska vastaajien kunnissa oma toimielin hoitaa kunnassa lain edellyttämästä rakennusvalvonnasta, ei päätöksentekoon voi vaikuttaa kukaan muu kuin kunnan rakennusvalvontaviranomainen/ rakennustarkastaja. Tämä mahdollistaa kuntakohtaisen käsittelyn ja ratkaisumallin.

Taulukko 3. Viranhaltijalla päätösvalta ratkaistaessa rakennuslupaa vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen.



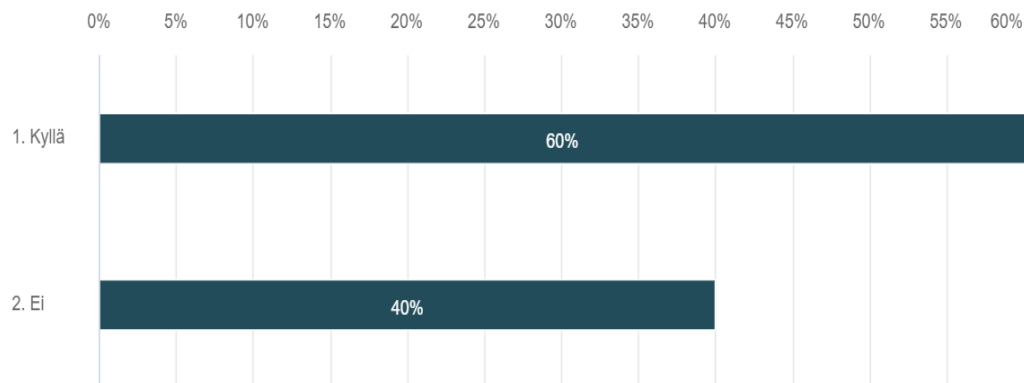
Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi delegoida päätösvastuun rakennustarkastajalle. Kysymyksen avulla pyrittiin selvittämään kuntien ratkaisumallit rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupiin, kun ne kohdistuvat vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokseen

Taulukon 3 mukaisesti vastaajien kunnista 20 % käsittelee rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvat rakennusvalvontaviranomaisen toimesta eikä ole delegoinut lupaa yksittäisen viranhaltijan tehtäväksi. Seikka on mielenkiintoinen ja osoittaa käyttötarkoituksen muutosluvan olevan aiheena ”herkkä” ja kunnan viranomaisen haluavan pitää sen käsittelyn omassa päätösvallassaan.

Tutkimuksessa ei ole otettu kantaa muihin rakennuslupiin tai yksittäisiin päätöksiin, joten tutkimuksessa ei käy ilmi rakennusvalvontojen muiden lupien delegointi.

Kunnan johtosääntö muodostaa kunnan sisäisen päätösvastuun jakautumisen. Yleisesti rakennuslupa asiat on delegoitu toimielimeltä rakennustarkastajalle.

Taulukko 4. Ratkaisetko rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokseen.



Kysymys on kohdistettu antamaan selkeä käsitys vastaajan roolista lupakäsittelyssä. Kysymyksen tavoite on saada kohdennettu käsitys vastaajan roolista ja hänen asemastaan lupakäsittelyssä.

Kyselytutkimuksien vastaajat muodostavat joukon rakennusvaltojen ammattilaisia, jotka ovat itse ratkaisemassa kohdennettua rakennuslupaa.

Vastaajista 60 % käsittelee ja ratkaisee henkilökohtaisesti rakennusluvan. Kyselytutkimuksen vastauksien laatu ja kohdentuminen on erittäin hyvällä tasolla. Vastauksen perusteella voidaan päätellä vastaajien edustavan pääosin kunnissaan suoraan päättävää viranhaltiaa.

Kyselytutkimuksen otanta ja laajuus muodostaa kattavan käsityksen Turun alueen rakennusvalvontojen menettelyistä, kun ratkaistaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaa.

Taulukot 2-3 antavat kyselytutkimuksen analyttiselle tarkastelulle lähtötilanteen. Vastaajat muodostavat joukon kuntien viranhaltioita, jotka ovat keskiössä, kun tulkitaan ja ratkaistaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoslupaa. Vastaajien joukko mahdollistaa koko kyselyn luotettavuuden arvioimisen.

3.1 Käyttötarkoituksen muutokset ranta-alueilla

Ranta-alueet ovat ominaisuuksiensa puolesta keskiössä, kun pohditaan vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön. Kuntien suhtautuminen ja näkemykset on poikkeuksellisen vaihtelevia asian tiimoilta.

Kunnan viranhaltioiden ja kuntapäätäjien suhtautuminen ohjaa voimakkaasti kunnan tahtotilaa mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksia kunnan alueella olevissa vapaa-ajan asunoissa.

Kyselytutkimuksessa haluttiin selvittää rakennuspaikan ominaisuuksien vaikutuksia vapaa-ajan rakennusten käyttötarkoituksen muutoslupien lupaprosessiin varsinkin niiden sijoituessa rantavyöhykkeelle.



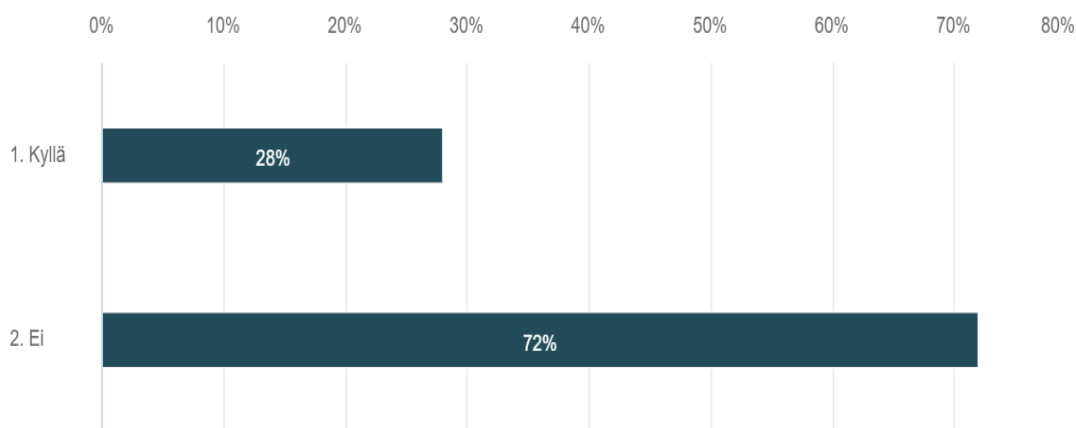
Kuva 13. Tyypillinen rantamaisema. (Etuovi 2019)

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupia tarkastellaan kunnissa eri tyypisesti ranta-alueilla kuin sisämaassa. Vastaajista puolet esittää erityisiä vaatimuksia rakennuspaikan ominaisuuksiin ranta-alueilla.

Kyselytutkimuksen mukaan kunnat suhtautuvat yleisesti positiivisesti rantavyöhykkeelle sijoittuvaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen. Toisaalta 28% vastaajista ilmoittaa kielteisestä kannasta.

Vaikka enemmistö suhtautuu myönteisesti itse muutoslupaan, niin on kuitenkin selvä, että kielteinen suhtautuminen jo itse lupaprosessiin on voimakas kannanotto. Kyseessä on voimakas suhtautuminen, ilman että lupaa tai sen edellytyksiä on edes tutkittu.

Taulukko 5. Kielteisen suhtautumisen esiintyvyys käyttötarkoituksen muutoksiin ranta-alueilla.

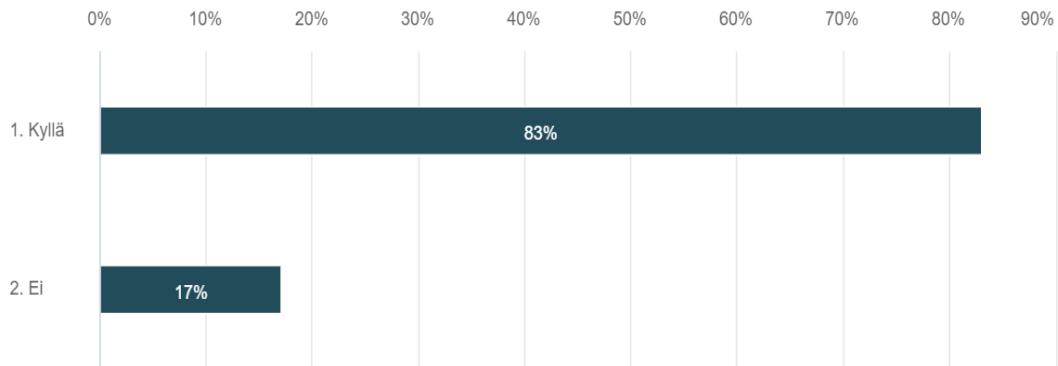


Kaavallisella sijoittumisella on selvästi vaikutusta käyttötarkoituksen muutosluvan prosessiin ja ratkaisuun. Suhtautuminen itse käyttötarkoituksen muutokseen on olennaisena osana vaikuttava siihen, että myönnetäänkö lupa vai ei.

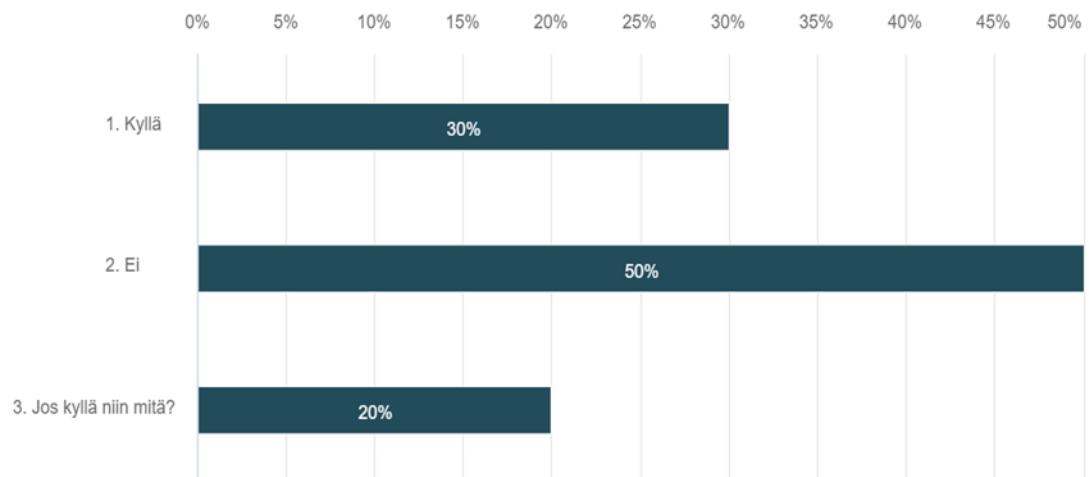
Selvästi enemmistö eli 83% kokee, että kaavallinen sijoittuminen vaikuttaa suhtautumiseen päätöksenteossa, kuten taulukosta 6 voidaan todeta. Korkea prosenttiosuus voi osaltaan johtua siitä, että koetaan suhtautumisen olevan suoraan verrannollinen esimerkiksi kaavan määräyksiin.

Kaavan vaikutus ja ohjaus on pääosassa muutosluvan käsittelyssä ja mahdollisesti lupakäsittelyn vaiheisiin. Kaavasta poikkeaminen edellyttää poikkeamislupaa.

Taulukko 6. Kaavallisen sijoittumisen vaikutus rakennuslupakäsittelijän suhtautumiseen lupapäätökseen



Taulukko 7. Ranta-alueiden erityiset vaatimukset rakennuspaikan ominaisuuksiin käyttötarkoituksen muutoslupaa käsitellessä.



30% kertoi rakennuspaikalla olevan erityisiä vaatimuksia, kun ratkaistaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoslupaa. Kyselytutkimuksessa ei ole selvitetty erityisen vaatimuksen sisältöä.

Vastaajista puolet eivät koe erityisiä vaatimuksia hankeen sijoittuessa rantaan, kuten taulukosta 7 voidaan todeta. Voidaan päätellä, että yleisesti ranta-alueiden läheisyys ei vaikuta rakennuslupaa käsittelemiseen.

Kyselytutkimuksen perusteella on kuitenkin vastausten hajonta suurta. Hajonta osoittaa, että yhtenäistä linjaa ei ole Turun seudulla muodostettu vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoslupaan ja lupaprosessiin.

3.1.1 Asemakaavoitetut rannat

Ranta-alueet jotka ovat asemakaavoitettu, ovat kaavalla tutkittu on määritelty rakentamisen määrän ja laadun suhteen. Asemakaavassa esitetty rakennuspaikan käyttötarkoitus määrittää kaavan mukaisen rakennuksen käyttötarkoituksen

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos saattaa edellyttää poikkeamislupaa asemakaavasta, mikäli asemakaavan rakennuspaikan käyttötarkoitus on jotakin muuta kuin vakituiseen asumiseen tarkoitettua kaavan käyttötarkoitusta.

Taulukko 8. Maankäytöllisen lähtötilanteen vaikutusta vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluban käsittelyssä, mikäli muutosta käsitellään suoraan rakennusluvalla.

	1. Harvoin	2. Tavanomaisesti	3. Yleisesti
A. Asemakaavoitettu alueella	30%	25%	45%
B. Yleiskaavoitetulla alueella	15%	45%	40%
C. Kaavoittamattomalla alueella	40%	40%	20%

Vastausten perusteella voidaan päätellä, että maankäytöllinen lähtötilanne vaikuttaa voimakkaimmin niillä osilla, joilla ei ole lupaa ohjaavaa kaavaa. Toisaalta taas vain 45% vastaa asemakaavoitetulla alueella kaavan ohjaavan rakennuslupaa, kuten taulukosta 8 voidaan todeta. Vastausten kohdentuminen ja hajonta kertoo myös, että kuntien toimintamalli ja tulkinnat ovat poikkeuksellisen eriäväisiä.

3.1.2 Yleiskaavoitetut rannat

Yleiskaavoitetuilla rannoilla, jossa on yleiskaavassa määritelty loma-asunnon rakennuspaikka, tulee hakea suunnittelutarveratkaisua ja/ tai poikkeamislupaa ennen kuin rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokseen voidaan käsitellä hankkeessa.

Taulukko 9. Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen edellytetään poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua kun hanke sijoittuu maankäytöllisesti seuraaviin alueisiin.

	1. Kyllä	2. Ei
1. Asemakaavoitetulla vakituisen rakennuksen rakennuspaikalla	5%	95%
2. Asemakaavoitetulla loma-asunnon rakennuspaikalla	89%	11%
3. Yleiskaavoitetulla loma-asunnon rakennuspaikalla	95%	5%
4. Yleiskaavoitetulla vakituisen asumisen rakennuspaikalla	26%	74%
5. Kaavoittamattomilla alueilla	53%	47%
6. Kaavoittamattomilla ranta-alueilla	95%	5%

Yleiskaavoitetuilla alueilla, jossa on rakennuspaikalle määritelty vakituista asumista kaavan käyttökäytöksessä 74 % käsittelee muutoslupan suoraan rakennusluvalla. 36 % edellyttää poikkeamislupaa ja/ tai suunnittelutarveratkaisua rakennusluvalla myöntämisen ehdoksi.

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvalla myöntämisen perusteena, jos siinä on rakennuspaikat ratkaistu.

3.1.3 Kaavoittamattomat rannat

Kyselyn vastaajista valtaosa edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja/ tai poikkeamislupaa kaavoittamattomilla rannoilla ennen kuin rakennuslupaa voidaan käsitellä. Vastauksista ei käy ilmi, että onko ranta-alue suunnittelutarvealuetta.

Kaavoittamattomilla rakennuspaikoilla jotka eivät sijaitse ranta-alueella, vastaajista noin puolet edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja/ tai poikkeamislupaa. Mikäli kunta ei ole määritellyt aluetta suunnittelutarvealueeksi, ei se ole myöskään antanut sille erityisiä vaateita. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee tehdä päätös suoraan rakennusluvalla, ellei kunta ole muuta rakennusjärjestyksessään määrännyt.

3.1.4 Rakennusjärjestys

Kyselytutkimuksessa tutkittiin kuntien rakennusjärjestyksien päivitysastetta. Kunnissa on voimassa melko vanhoja rakennusjärjestyksiä ja niiden päivitystarve on suuri.

Kuntien rakennusjärjestykset ajoittuvat vuosien 2002-2019 välille. Taulukko 10 kuvastaa kuntien voimassaolevien rakennusjärjestyksien voimaantuloapäiviä ja määriä.

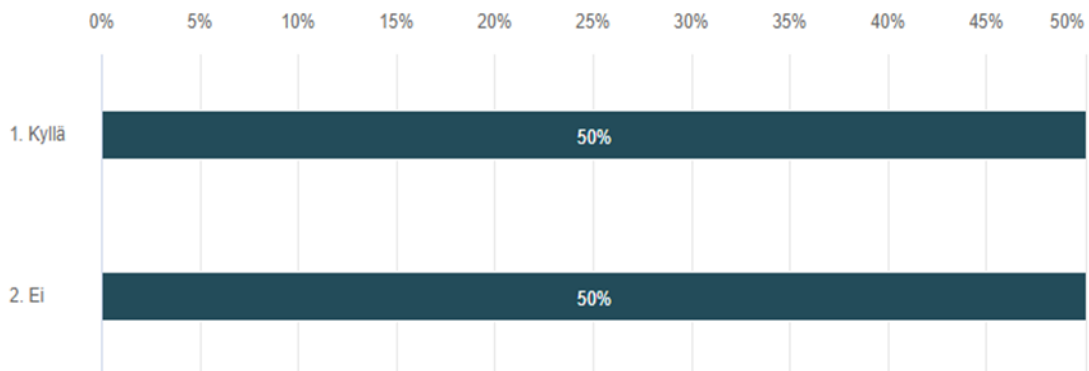
Taulukko 10. Kuntien rakennusjärjestyksen voimaantulo vuodet.

VUOSI	2002	2006	2009	2010	2011	2012	2014	2016	2018	2019
MÄÄRÄ	1	1	1	1	5	1	2	3	4	1

Vastaajien kunnissa viidessä on päivitetty rakennusjärjestys maankäyttö -ja rakennuslain 129a § muutoksen jälkeen. Muutos tuli voimaan 1.5.2017.

Muutos on mahdollistanut rakennusjärjestyksessä kunnan osoittaa alueet, joilla ei edellytetä poikkeamislupaa ja/tai suunnittelutarveratkaisua rakennusluvan käsittelyyn vapaaajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksessa hallitusohjelman mukaisesti. Vain yksi kunta on huomionnut tämän rakennusjärjestyksessään.

Taulukko 11. Kunnan rakennusjärjestyksen päivitystarve seuraavan 12kk aikana.



Puolet vastaajista kertoi, että heillä on rakennusjärjestyksen päivitys edessä seuraavan 12 kuukauden aikana.

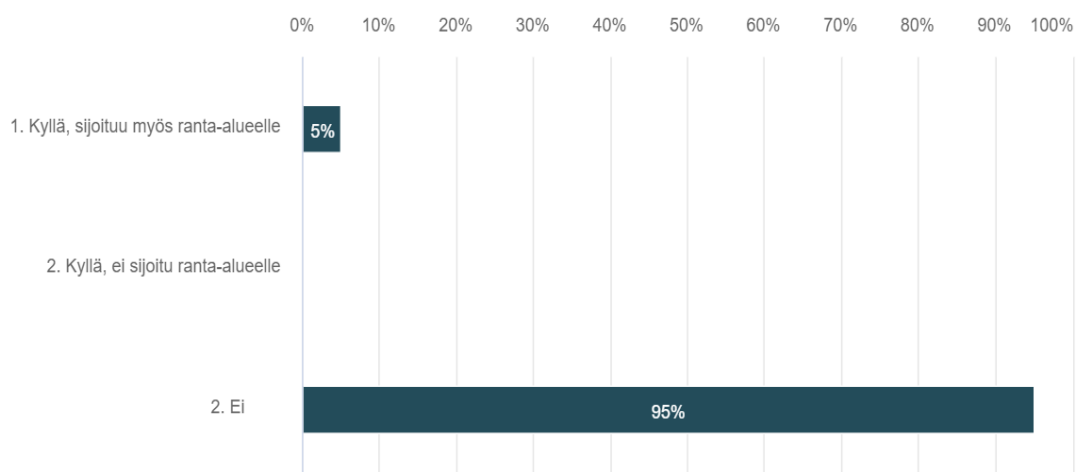
Kunta voi rakennusjärjestyksessään määrittellä MRL:n 129a § mahdollistamia alueita ja edellytyksiä vapaa-ajan rakennuksen muuttamiseen pysyvään asuinkäyttöön. Kunnan tulee määrittää edellytykset käyttötarkoituksen muutokseen rakennusjärjestyksessään.

Huomioita tulee kiinnittää vähintään seuraaviin:

- rakennuksen sijainti
 - kunnallistekniikan saatavuus
 - rakennuspaikan vähimmäiskoko (2000 m²)
 - pelastusajoneuvojen pääseminen, soveltuva tieyhteys
 - talousveden saanti
 - jätevesijärjestelmän tila (rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelun määräykset)
 - rakennukselta ja rakennuspaikalta vaadittavat määritelmät (mm. etäisyys ranta-
viivaan).
- (Kuntaliitto)

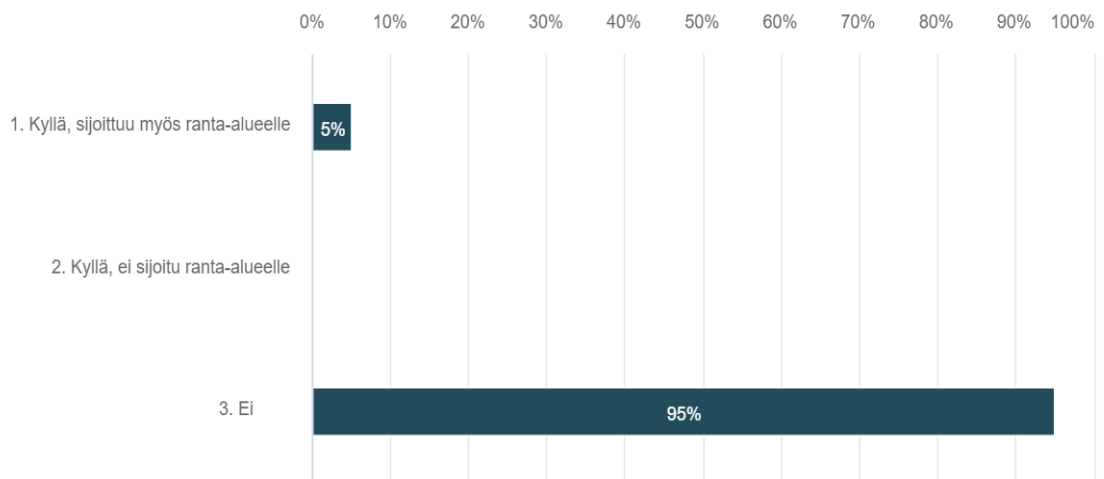
Rakennuspaikan vähimmäiskoko on varmistettava kunnan rakennusjärjestyksestä. Se on usein poikkeava kuntaliiton mallipohjasta, jossa on määritelty vähimmäiskooksi 2000 m².

Taulukko 12. Kuntien rakennusjärjestyksessä osoitettu alueita ja edellytyksiä vapaa-ajan rakennuksen muuttamiseen pysyvään asuinkäyttöön.



Vain yhdellä kunnalla on rakennusjärjestyksessä huomioitu maankäyttö -ja rakennuslain suoma mahdollisuus osoittaa alueita, joilla ei edellyttäisi poikkeamis- ja/ tai suunnittelutarvelupaa ennen rakennusluvan käsittelemistä.

Taulukko 13. Kunnassa vireillä suunnitelmia muuttaa rakennusjärjestystä siten, että MRL:n 129a § mahdollistamia edellytyksiä tuotaisiin rakennusjärjestykseen.



Kunnalla on mahdollisuus rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla olisi mahdollisuus vapaa-ajan asunto muuttaa vakituiseksi asunnoksi suoraan rakennusluvalla. Määräys ei voi koskea kaavalla ratkaistuja vapaa-ajan rakennuspaikkoja, joten kunta voi osoittaa vain ne alueet, joita ei ole kaavalla tutkittu. Määräys ei voi koskea uuden rakennuksen rakentamista vain ainoastaan olemassa olevan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta.

Kuntien harkittavaksi jää, onko käyttötarkoituksen muutos taloudellisesti järkevää. Kunta voi saada asukkaita kuntaan, jos käyttötarkoituksen muutos toteutetaan todelliseen tarpeeseen. Ilman todellista tarvetta ja käytännössä asuntoon muuttamista kunta menettää kiinteistöveron pienemisen seurauksena tuloja. (Kuntaliitto)

Turun seudun rannikot ovat pääsääntöisesti jo kaavoitettu yleiskaavalla. Kunnassa ei ole lähdetty ottamaan käyttöön maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen mahdollistamaa rakennusjärjestyksen käyttöä lupakäsittelyssä, kuten voidaan taulukosta 12 ja 13 todeta. Kaavoittamattomia rantoja ei määrällisesti paljon ole, joissa määräystä voitaisiin soveltaa.

Turun seudulla lakimuutos ei tuonut keinoja rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslu-
piin halutulla tavalla.

*”Turun seudulla kuitenkin lähes kaikki rannat ovat rantayleiskaavan pii-
rissä. Sellaisia kaavoittamattomia paikkoja, joissa lakimuutosta voisi sovel-
taa, ei siellä paljoa ole, sanoo ympäristöministeriön rakennusneuvos Matti
Vatilo.” (TS 4.12.2017)*

3.2 Rakennukselta vaadittavat tekniset ominaisuudet

Rakennusluvan yhteydessä varmennettavat teknisen ominaisuuden voidaan jakaa seu-
raaviin osakokonaisuuksiin:

- energiatehokkuus
- käyttöturvallisuus
- esteettömyys
- meluntorjunta/ ääniolosuhteet
- terveellisyys
- paloturvallisuus
- rakenteiden lujuus ja vakaus.

(Suomen rakentamismääräyskokoelma)

Kun vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan rakennusluvalla vakituiseksi
asuinrakennukseksi, tulee Suomen määräyskokoelman edellytyksiin ja vaatimuksiin kiin-
nittää erityistä huomiota.

Kuntien rakennusvalvonnoilta kysyttiin näiden turvallisuuteen ja terveellisyteen vaikut-
tavien tekijöiden varmistamisesta ja miten niihin suhtautumisesta kunnissa.

Kyselytutkimuksessa haluttiin selvittää rakennuksen teknisten ominaisuuksien tärkeyttä
muutosluvan käsittelyssä. Niiden arviointi ei ole ihan helppoa, koska vapaa-ajan asun-
toja on hyvin eri tasoisia laadullisesti ja teknisesti. Niiden keskinäinen arviointi on liki
mahdotonta, johtuen jo pelkästään rakentamisajankohdan ja materiaalien vaihdoksista.

Rakennusvalvonnat joutuvat pohtimaan Suomen määräyskokoelman edellyttämiä reunaehtoja ja vaatimuksia hankkeen lupakäsittelyssä erityisen paljon. Hankkeessa tulee varmentaa olemassa olevan rakennuksen laadullista tilaa.

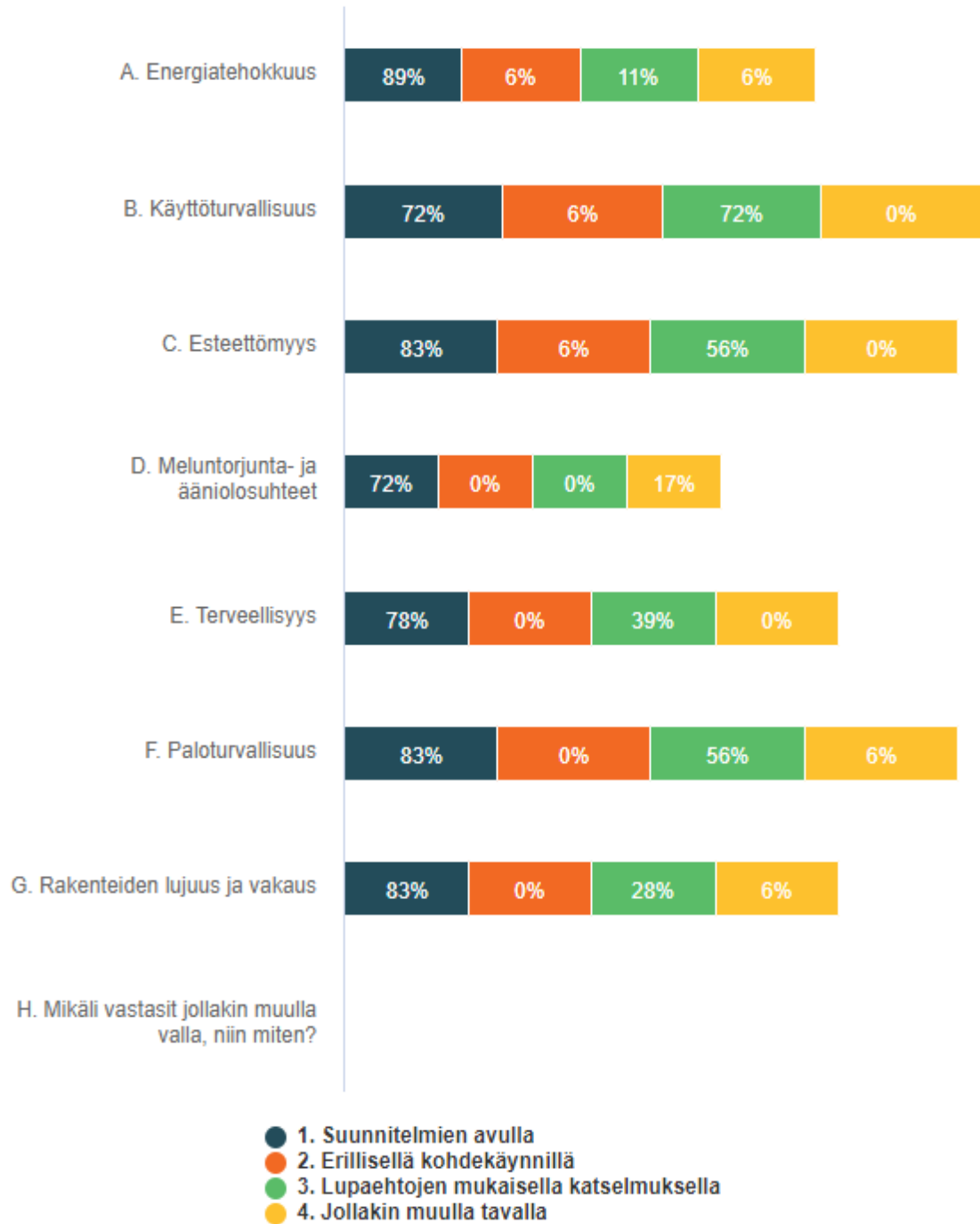
Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoslupa käsitellään MRL:n mukaan rakennuslupana. Rakennuslupa edellyttää asiakirjoja, selvityksiä ja suunnitelmia.

Kyselytutkimuksella haluttiin selvittää rakennusvalvontojen ratkaisumallit, joilla he arvioivat rakennuksen ominaisuuksia ja vaatimuksia. Kysymykset olivat asetettu vastaamaan Suomen rakentamismääräyskokoelman jaottelua.

Lähes poikkeuksetta arviointi tapahtui suunnitelmien ja lupaehtojen mukaisella katselmuksella. Suunnitelmien mukainen arviointi nousi kuitenkin selvästi esille ja tärkeimmäksi arviointivälineeksi.

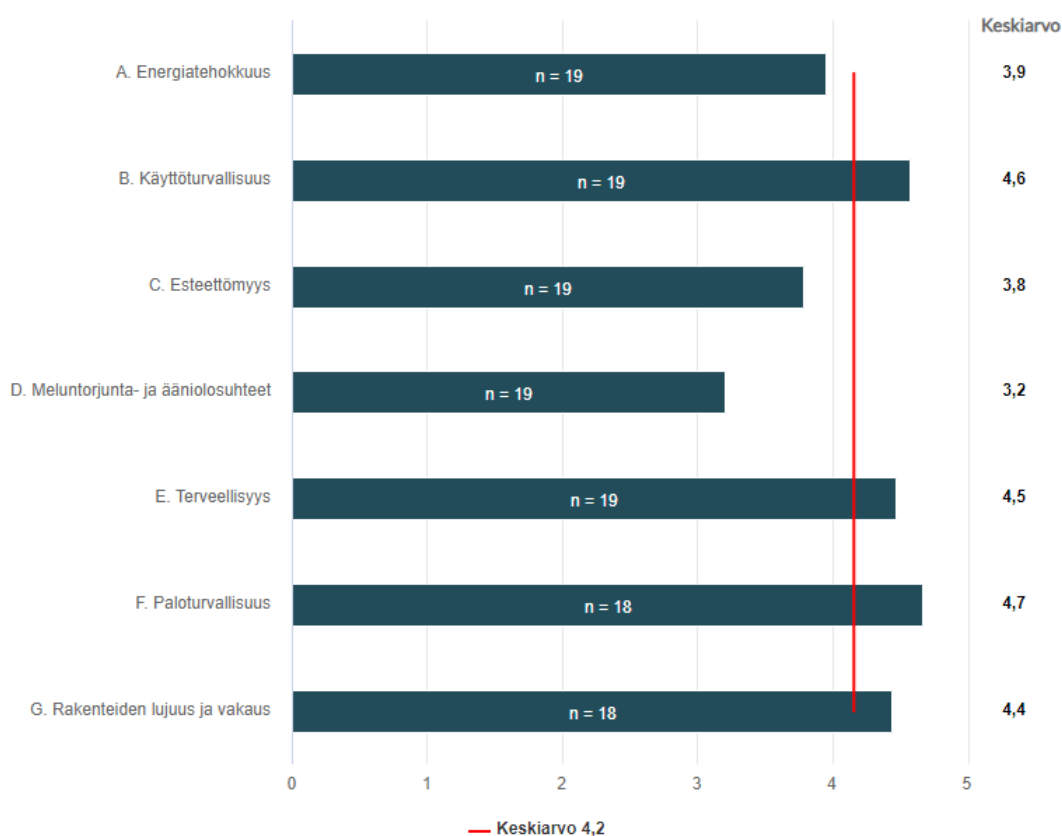
Suunnitelmien perusteella suoritettu arviointi johtaa siihen, että suunnittelija ottaa vastattavakseen nykytilan todentamisen.

Taulukko 14. Lupakäsittelyssä rakennuksen ominaisuuksien arviointi.



Taulukko 15. Lupakäsittelyssä tarkasteltavat rakennuksen ominaisuudet tärkeysjärjestyksessä.

	1. Ei lainkaan tärkeä	2. Eivinkaan tärkeä	3. Hieman tärkeä	4. Melko tärkeä	5. Erityisen tärkeä
A. Energiatehokkuus	0%	0%	21%	63%	16%
B. Käyttöturvallisuus	0%	0%	5%	32%	63%
C. Esteettömyys	0%	10%	21%	48%	21%
D. Meluntorjunta- ja ääniolosuhteet	0%	26%	26%	48%	0%
E. Terveellisyys	0%	0%	10%	32%	58%
F. Paloturvallisuus	0%	0%	6%	22%	72%
G. Rakenteiden lujuus ja vakaus	0%	0%	17%	22%	61%



Kysymyksellä haluttiin selvittää rakennusvalvontojen ja päättävien viranhaltijoiden suhtautuminen ja toimintamalli eri Suomen määräyskokoelman säädöksiin.

Vastaajat kokivat turvallisuuden ja terveellisuuden tärkeimmäksi arvioitavaksi kokonaisuuksiksi lupaprosessissa, kuten taulukosta 15 voidaan todeta. Paloturvallisuus nousi yksittäisenä arvioitavana kokonaisuutena kaikkein tärkeimmäksi arvioitavaksi tekijäksi.

3.2.1 Energiatehokkuus

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuden vaatimukseen. Kyselytutkimuksella haluttiin selvittää kuntien toimintamallit ja vaatimukset käyttötarkoituksen muuttuessa.

Taulukko 16. Energiatehokkuuden osoittamiseksi edellytetty selvitys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoslavan yhteydessä.

	1. Vaaditaan	2. Ei Vaadita
1. Energiatodistus	47%	53%
2. Energiaselvitys	89%	11%
3. Tasauslaskelma	69%	31%
4. Ei mitään	14%	86%

Rakennuksen energiatehokkuutta pidetään melko tärkeänä ominaisuutena muutoslavan yhteydessä, kuten taulukosta 15 voidaan todeta.

Rakennuksen energiatehokkuutta tarkistellaan ympäristöministeriön asetuksen 4/13 rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen korjaus- ja muutostöissä mukaisesti. Asetusta sovelletaan käyttötarkoituksen muutostöissä. (4/13 ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä 1§)

Lähes puolet (47%) edellyttää käyttötarkoituksen muutoslavan yhteydessä energiatodistusta, kuten taulukosta 16 voidaan todeta. Energiatodistusta ei kuitenkaan lainsäädännön puolesta edellytetä laadittavaksi ja toimitettavaksi lupa-asiakirjojen yhteyteen rakennuksen muutoslavan yhteydessä.

Energiaselvityksen osalta 89% edellyttää sen toimittamista energiatehokkuuden osoittamiseksi. Energiaselvitys tulisi tehdä ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä mukaisesti.

Tasauslaskelman edellyttää 69% vastaajista. Tasauslaskelmaa ei kuitenkaan lainsäädännön puolesta edellytetä toimitettavaksi, koska ympäristöministeriön asetus 4/13 antaa reunaehdot ja laskentatavat energiatehokkuuden osoittamiseksi.

Vastaajista 14% ei edellytä minkäänlaista dokumenttia energiatehokkuuden osoittamiseksi muutosluvan yhteydessä esitettäväksi. Tällöin arviointi suoritetaan jollakin muulla tavalla, kuin mitä lainsäädännössä on edellytetty.

Ympäristöministeriön asetus 4/13 rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä antaa mahdollisuuden osoittaa energiatehokkuuden muutosluvan yhteydessä. Asetus mahdollistaa kolmella eri laskentatavalla energiatehokkuuden osoittamisen.

Voidaan todeta, että rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi tulee edellyttää energiatehokkuuden osoittamiseksi selvitys. Selvityksen tulee pohjautua ympäristöministeriön asetukseen 4/13.

Asetus on tehty vastaamaan yksinomaan rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus -ja muutostöissä ja sitä sovelletaan käyttötarkoituksen muutosluvissa.

Asetuksen laskentamallit perustuvat siihen, että energiatehokkuutta osoitetaan tai parannetaan mahdollistamalla kuitenkin olemassa olevat ratkaisut. Voidaan toki ihmetellä, että laskennassa mahdollistetaan energiatehokkuuden parantaminen osoittamiseksi olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuuden 20% parantaminen. Parannus lasketaan rakennuksen alkuperäisestä tilanteesta ja siinä huomioidaan jo ajansaatossa tehdyt toimenpiteet. Lähtötilanteelle ei kuitenkaan anneta minkäänlaista minimivaatimusta.

Käytännössä laskentamalli mahdollistaa hyvinkin tehottoman ratkaisun asetuksen mukaisuuden, jolla voidaan käytännössä osoittaa riittävä energiatehokkuuden parantaminen yksinkertaisilla ratkaisuilla.

3.2.2 Käyttöturvallisuus

Rakennuksen käyttöturvallisuutta pidettiin vastaajien kesken erityisen tärkeänä, kuten taulukosta 15 voidaan todeta.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten käyttöturvallisuudesta 1007/2017 säätelee käyttöturvallisuudesta rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä.

Käyttöturvallisuus on ollut vastaajien keskuudessa selkeästi tärkeä arvioitava osa-alue. Vaikka käyttöturvallisuus on tärkeä arvioitava kokonaisuus niin asetusta sovelletaan käyttötarkoituksen muutosluvassa, mikäli käyttötarkoitus muuttuu riskillisemmäksi.

Vastaajista 72 % arvioi käyttöturvallisuuden suunnitelmien ja lupaehtojen mukaisen katselmuksen avulla.

Vapaa-ajan asunnon ja vakituisen asunnon käyttöturvallisuus ovat samalla riskillisyyden tasolla. Käyttötarkoituksen muutos ei yksistään vaikuta riskillisempään suuntaan muutosluban seurauksena.

Käyttöturvallisuutta tulee noudattaa rakennuksessa, vaikka ei rakennuslupaa olisikaan. Asetus kohdistuu myös olemassa oleviin rakennuksiin, joihin ei kohdistu lupaa.

Rakennuksen käyttöturvallisuus on olemassa olevan rakennuksen oikeanlaista käyttöä ja jatkuvaa seurantaa. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvassa tarkastellaan käyttöturvallisuutta, mutta yksittäisenä asiana se ei ole rakennusvalvonnan tehtävänä toteuttaa seurantaa.

3.2.3 Esteettömyys

Rakennuksen esteettömyyttä pidetään melko tärkeänä ominaisuutena muutosluban yhteydessä, kuten taulukosta 15 voidaan todeta.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi tulee varmistua rakennuksen esteettömyydestä. Esteettömyyttä säädetään valtioneuvoston asetuksella 241/2017.

Esteettömyyttä tulee tarkastella ottamalla huomioon toimenpiteen laadun, laajuuden ja ominaisuudet.

Esteettömyys on lähtökohtaisesti toiminnallista mitoittamista. Vanhan vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi saattaa edellyttää esteettömyyden vuoksi usein toimenpiteitä.

Vastaajista 83% ilmoitti, että esteettömyyttä arvioidaan suunnitelmien avulla. Samalla 56 % arvioi katselmuksella esteettömyyden tilan ja soveltuvuuden.

Esteettömyyden arvioiminen tulisi suorittaa suunnitelmien ja selvitysten avulla. Rakennuslupaehtojen mukaisella virallisella katselmuksella tulisi varmistaa suunnitelman ja to-

teutumana yhteneväisyys. Myönnetyn rakennusluvan kuitenkin tulisi perustua yksityiskohdaisiin suunnitelmiin, vaikka itse rakennustyötä ei hankkeessa suoranaisesti tapahtuisikaan.

Vanhojen vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutosluvuissa joudutaan usein pohtimaan esteettömyyden toteutumista ja toiminnallisuutta. Voidaan todeta, että lähes poikkeuksetta olemassa olevat vapaa-ajan asunnot eivät täytä asetuksen mukaisia vaatimuksia. Viranhaltijan tehtävä on varmistaa, että se olennaisilta osilta täyttyy ennen kuin hankkeessa pidetään loppukatselmus.

3.2.4 Meluntorjunta -ja ääniolosuhteet

Meluntorjunta -ja ääniolosuhteita pidettiin tärkeänä arvioitavana seikkana rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä, kuten taulukosta 15 voidaan todeta.

Melua ja ääniolosuhteita arvioidaan pääosin suunnitelmien avulla. Vastaajista 72% ilmoitti, että olosuhteet arvioidaan suunnitelmien avustuksella.

Rakennuksen ääniympäristön vaatimukset määräytyvät rakennuksen alkuperäisen rakentamisajankohdan vaatimuksien mukaisesti. Arviointi voi olla erittäin haastavaa toteuttaa ja arvioida, koska vanha vapaa-ajan asunto on rakentuessaan saattanut sijaita hyvinkin rauhallisella alueella, mutta nykyisellään teollisuuslaitoksen tai voimakkaan liikennemelun vieressä. Tästäkin huolimatta tulee varmistaa, että asukkaille ei synny melusta haittaa.

3.2.5 Terveellisyys

Suomen rakentamismääräyskokoelma säätelee asetusten muodossa rakennuksen terveellisyydestä, jotka tulee huomioida rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa.

Rakennuksen terveellisyyttä pidettiin erityisen tärkeänä arvioitavana seikkana rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä, kuten taulukosta 15 voidaan todeta.

Vastaajista 78 % arvioi terveellisyyttä suunnitelmien avulla. 39% arvioi myös terveellisyyttä lupaehtojen mukaisella katselmuksella.

Rakennuksen terveellisyys on erittäin olennainen arvioitava kokonaisuus rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä. Terveellisyyttä saattaa olla todella haasteellista arvioida kokonaisuutena.

Rakennuksen teknisten järjestelmien puolesta voidaan terveellisyyttä ja ajanmukaisuutta arvioida suunnitelmien avulla mutta sisäilmaan ja mahdollisesti rakennuksen muihin ongelmiin vasta kohdekäynnillä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulisi kuitenkin olla suurin selvityksen anto velvollisuus, mikäli rakennuksessa on olennaisesti sen kaltaista vikaa, että se aiheuttaa käyttäjälle turvallisuuteen ja terveellisyyteen riskejä.

3.2.6 Paloturvallisuus

Rakennuksen paloturvallisuutta arvioidaan ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisesti.

Rakennuksen paloturvallisuutta pidettiin erityisen tärkeänä arvioitavana seikkana rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä, kuten taulukosta 15 voidaan todeta.

Vastaajista 83 % arvioi rakennuksen paloturvallisuutta suunnitelmien avulla ja lisäksi 56% arvioi paloturvallisuutta lupaehtojen mukaisella katselmuksella.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa, kun rakennus muuttuu vapaa-ajan käytöstä vakituisesti asunnoksi ei yksistään aiheuta paloturvallisuuden puolesta muutoksia. Rakennusluvan yhteydessä tosin varmistetaan, että asiat ovat paloturvallisuuden puolesta kunnossa.

Perinteiset vapaa-ajan asunnot ovat suojaustasoltaan P3 luokkaisia, jonka puitteissa ei käyttötarkoituksen muutos aiheuta niiltä osin suojaustason muutoksia.

Lähtökohtaisesti käyttötarkoituksen muuttuessa varmennetaan, että rakennuksen poistumistie asiat ovat kunnossa ja sähköverkkoon kytketty akkuvarmennettu palovaroitin asennetaan määräysten mukaisesti.

3.2.7 Rakenteiden lujuus ja vakaus

Rakennuksen lujuutta ja vakautta arvioidaan ympäristöministeriön asetuksen 477/2014 mukaisesti. Asetus säätää kantavista rakenteista.

Olemassa olevan rakennuksen lujuutta ja vakautta arvioidaan soveltaen rakentamisajan kohdan säädöksiä. Vanhan korjaamisessa tulee käyttää hyvää rakentamistapaa.

Rakennuksen rakenteiden lujuutta ja vakautta pidettiin erityisen tärkeänä arvioitavana seikkana rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä, kuten taulukosta 15 voidaan todeta.

Vastaajista 83 % arvio rakennuksen lujuutta ja vakautta suunnitelmien avulla ja lisäksi 28% arvioi rakenteita lupaehtojen mukaisella katselmuksella.

Mikäli rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä tulee esille epäily rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta, tulee siitä varmistua asianmukaisilla selvityksillä ja suunnitelmilla.

Käyttötarkoituksen muutosluvalla, jossa ei suoriteta varsinaisia rakennustöitä saattaa muodostua hyvinkin ongelmalliseksi rakenteiden lujuuden ja vakauden arvioinnin suhteen. Rakennuksen rakenteet eivät kuitenkaan ole sidottu käyttötarkoitukseen vaan kuormitukseen. Käytännössä rakennuksen rakentamisessa on tapahtunut virhe, jos rakenteita joudutaan vahvistamaan tai arvioimaan rakennuksen muuttuessa vapaa-ajan käytöstä vakituiseksi asunnoksi.

3.3 Lupamenettely

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on MRL:n mukaisesti rakennuslupa-asia. Rakennuslupa menettelyn seurauksena rakennusluvan käsittely edellyttää asiakirjoja, joiden avulla voidaan lupaa käsitellä ja ratkaista.

Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää asiakirjoja, mutta niiden laajuus ja laatu saattavat kuntakohtaisesti poiketa laadullisesti toisistaan.

Kyselyssä pyrittiin selvittämään alueelliset toimintatavat ja vaatimukset.

Vastaajista valtaosa edellyttää rakennuslupaa varten toimitettavaksi asemapiirroksen, pohjapiirroksen, leikkauksen ja julkisivupiirroksen.

”Rakentamista koskevat suunnitelmat on laadittava siten, että ne täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.” (MRL 120§).

Vastaajista 60% edellyttää rakennetyypit toimitettavaksi. Rakennetyypit osoitetaan yleensä leikkauspiirroksessa, joka on pääkuvien mukana.

Rakennesuunnitelmia edellyttää toimitettavaksi 58%. Vastausprosentin suuruus on osaltaan mielenkiintoinen, koska suunnitelmat tulisi tehdä ennen kyseisen rakennustyön aloittamista. Kunnalla käytännössä tulisi olla rakennesuunnitelmat jo alkuperäisen rakentamisajankohdan mukaisesti toimitettu, koska rakenneratkaisut eivät ole sidoksissa käyttötarkoitukseen puhuttaessa vapaa-ajan asunnosta tai sitten vakituiseista asunnosta.

Toisaalta vanhemmissa rakennuksissa ei ole välttämättä rakennesuunnitelmia, mutta ne ovat jo olemassa olollaan osoittanut kestäväyytensä ja toisaalta rakenneratkaisut ovat olleet yksinkertaisimpia.

LVI -suunnitelmia edellyttää toimitettavaksi 80%. Korkeaan prosenttiin vaikuttaa mahdollisesti valtioneuvoston asetuksen talousveden käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla voimaan tulo. Toisaalta jätevesiselvityksen tulisi antaa vastaus jäteveden käsittelyn tilasta ja suunnitelmat vasta sitten, kun on tarve aloittaa jätevesiremontti kiinteistöllä. Tarve voi syntyä kiinteistön omista tarpeista tai sitten lainsäädännön määräyksestä.

VAADITTAVAT SUUNNITELMAT

Taulukko17. Lupakäsittelyyn edellytetyt suunnitelmat, kun haetaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä tai muuta luvan varaista toimenpidettä.

	1. Vaaditaan	2. Ei vaadita
1. Asemapiirros	100%	0%
2. Pohjapiirros	100%	0%
3. Leikkauspiirros	100%	0%
4. Rakennetyypit	60%	40%
5. Julkisivupiirros	95%	5%
6. Rakennesuunnitelmia	58%	42%
7. Lvi- suunnitelmia	80%	20%

VAADITTAVAT ASIAKIRJAT

Taulukko 18. Lupakäsittelyyn edellytetyt asiakirjat, kun haetaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä tai muuta luvan varaista toimenpidettä.

	1. Vaaditaan	2. Ei vaadita
1. Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta	85%	15%
2. Tilastolomakkeet (RH1 + RH2)	95%	5%
3. Naapurin kuuleminen ja tiedottaminen rakennuslupahakemuksesta	100%	0%
4. Energiaselvitys	90%	10%
5. Jätevesiselvitys	100%	0%

Rakennusluvan hakemiseksi edellyttämien asiakirjojen puolesta kuntien toimintamalli on hyvinkin yhteneväinen.

Selvitys rakennuspaikan omistus -tai hallintaoikeudesta edellytetään vastaajien kesken 85% tapauksista. Nykyisellään omistajuus nähdään suoraan maanmittauslaitoksen tietokannasta. Poikkeustapauksissa omistajuuden selvittäminen tapahtuu enää toimitettujen dokumenttien avulla.

Tilastolomakkeet eli rakennushankeilmoituksen edellytetään lähes joka kunnassa. Nämä tilastolomakkeet RH1 ja RH2 toimivat ilmoituslomakkeina, jolla rakennusvalvonta siirtää tiedot väestörekisterikeskukselle.

Naapurin kuuleminen tai tiedottaminen suoritetaan kaikissa kunnissa käyttötarkoituksen muutoshankkeesta. Naapurin kuuleminen on merkityksellinen rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

”Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jolle ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.” (MRL 133§)

Energiaselvitys vaaditaan vastaajien kesken 90% hankkeista.

Jätevesiselvitys vaaditaan kaikilta kaikissa kunnissa. Jätevesijärjestelmän tulee olla suunniteltu siten, että se mahdollistaa vakituisen asumisen.

3.3.1.1 Vaadittavat katselmukset

Kyselytutkimuksella pyrittiin selvittämään vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan lupaehtoja ja viranomaiskatselmuksia. Kysymys oli asetettu siten, että käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä ei toteuteta eikä suunnitella rakennusteknisiä töitä.

Aloittamisilmoitus edellytetään 71% kunnista.

Aloituskokouksen edellyttää 15% vastaajista.

”Lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous.” (MRL 149c §)

Rakennekatselmuksen edellyttää 21% vastaajista. Vastaus on mielenkiintoinen hankkeessa, jossa ei tehdä rakennusteknisiä töitä. MRL ei edellytä rakennekatselmusta, ellei siihen ole syytä.

LVI-katselmuksen edellyttää 27% vastaajista. Katselmuksen edellyttäjien osuus on kohtuullisen korkea suhteessa siihen, että hankkeessa ei toteuteta vesi -ja viemäriteknisiä töitä. Rakennuslupa varten toimitetuissa selvityksissä tulee olla maininta kiinteistön järjestelmästä. Mikäli järjestelmä edellyttää ajantasaistamista ja sitä kautta toimenpideluppaa, niin katselmuksen pitäminen tulee ajankohtaiseksi.

Eriyisen palotarkastuksen pitää 15% vastaajista. Kyselytutkimuksessa ei selvinnyt, että onko vastaajat edellyttänyt pelastusviranomaisen pitämään erityistä palotarkastusta vai onko kyseessä rakennusvalvonnan suorittamasta paloturvallisuuden arvioinnista.

Loppukatselmuksen pitää 100% vastaajista. Loppukatselmus oli ainoa katselmus, jonka jokainen vastaaja toteaa pidettäväksi. 43% pitää myös osittaisen loppukatselmuksen tarvittaessa.

Loppukatselmusta varten tulee rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoittaa mm.

- Rakennustyö on suoritettu kokonaisuudessaan myönnetyn luvan, säädösten ja määräysten mukaisesti.
- Lupaehtojen mukaiset viranomaiskatselmuksella ja tarkastukset on pidetty, sekä niissä annetut velvoitteet suoritettu.
- Muut säädökset ja rakennuksen käyttöturvallisuuden edellyttämät toimenpiteet suoritettu.
- Tarkastusasiakirjan ylläpitäminen ja luovuttaminen rakennusvalvontaviranomaiselle.
- käyttö- ja huolto-ohje on laadittu.

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimitamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.” (MRL 153§)

Taulukko 20. Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupa-an vakituiseksi asunnoksi lupaehtoihin tavanomaisesti määritetyt katselmuksella ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä.

	1. Vaaditaan	2. ei vaadita
1. Aloituseroitus	71%	29%
2. Aloituskokous	15%	85%
3. Rakennekatselmus	21%	79%
4. LVI- katselmus	27%	73%
6. Erityinen palotarkastus	15%	85%
7. Osittainen loppukatselmus	43%	57%
8. Loppukatselmus	100%	0%

3.3.1.2 Vaadittavat työnjohtajat ja suunnittelijat

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupan yhteydessä pohditaan yleensä myös lupaehtojen sisältöä ja vaaditaanko esimerkiksi nimeämään rakennustöiden vastaavatyönjohtajaa tai erityisalojen työnjohtajia, vaikka ei varsinaisia rakennustöitä tehtäisikään. Vastaajista valtaosa edellyttää vastaavan työnjohtajan nimeämistä.

Pääsuunnittelijan edellyttää 79% vastaajista. Pääsuunnittelijan tehtävä on olla vastuussa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta. Pääsuunnittelijan keskeinen tehtävä on huolehtia rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedottamisesta siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on velvollinen huolehtimaan hankkeen kokonaisvastuusta.

Rakennesuunnittelijan vastaajista edellyttää 31% vastaajista. On mielenkiintoista, että mihin rakennesuunnittelijaa tarvitaan, kun ei hankkeelle tehdä rakennusteknisiä töitä.

LVI- suunnittelijan edellyttää 31% vastaajista. Vastaus on ristiriidassa, koska 80% edellyttää kuitenkin LVI-suunnitelmia muutoslupan yhteydessä.

Vastaavan työnjohtajan edellyttää 85% vastaajista. Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava siitä vastaava rakennustöiden vastaava työnjohtaja.

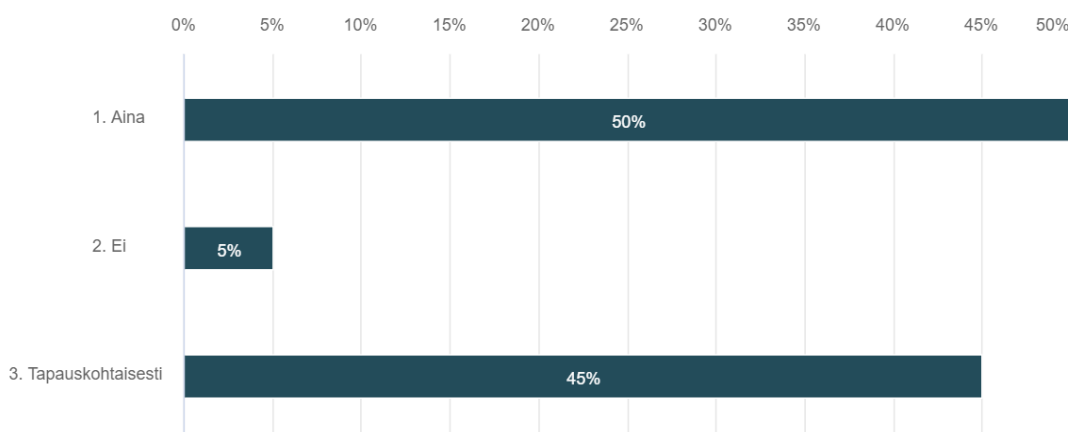
KVV- työnjohtajan edellyttää 31% vastaajista, joka on sama määrä kuin ketä edellyttää LVI-suunnitelmia.

Erityisalojen työjohtoa edellyttää 8% vastaajista. Kyselyssä ei tutkittu erityisalojen muuta ominaisuutta.

Taulukko 21. Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaan vakituiseksi asunnoksi edellytetyt suunnittelijat ja työnjohtajat ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä.

	Vaaditaan	Ei vaadita
1. Pääsuunnittelija	79 %	21 %
2. Rakennussuunnittelija	61 %	39 %
3. Rakennesuunnittelija	31 %	69 %
4. Lvi- suunnittelija	31 %	69 %
5. Vastaava työnjohtaja	85 %	15 %
6. KVV- työnjohtaja	31 %	69 %
7. Erityisalojen työnjohtajaa	8 %	92 %

Taulukko 22. Vastaavan työnjohtajan edellyttäminen käyttötarkoituksen muutoslupaan.



Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupana.

Vastaavan työnjohtajalta vaaditaan sama pätevyysvaatimus kuin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan edellytetään tavanomaiseen hankkeeseen esitetyltä henkilöltä.

Rakennustöistä vastaavaa työnjohtajaa ei kuitenkaan tarvitse edellyttää vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvassa, jollei hankkeessa suoriteta rakennusteknisiä töitä. Puolet vastaajista edellytti rakennustyön vastaavaa työnjohtajaa hankkeeseen, jossa ei rakennusteknisiä töitä toteuteta. Ympäristöministeriön ohje mahdollistaa käyttää kuitenkin tulkintaa, jossa vastaavaa työnjohtajaa ei edellytetä.

”Jos rakennuslupaa edellyttävässä rakennushankkeessa ei tehdä ollenkaan rakennustyötä, vastaavaa työnjohtajaakaan ei tarvita. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, jos vain rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan ilman rakennustyön tekemistä.” (Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta YM5/601/201.)

Vastaava työnjohtaja edellytetään kuitenkin myös osaltaan siitä syystä, että koetaan rakennushankkeeseen ryhtyvät asioiden hoitaminen puutteelliseksi.

3.3.2 Toimintamallit

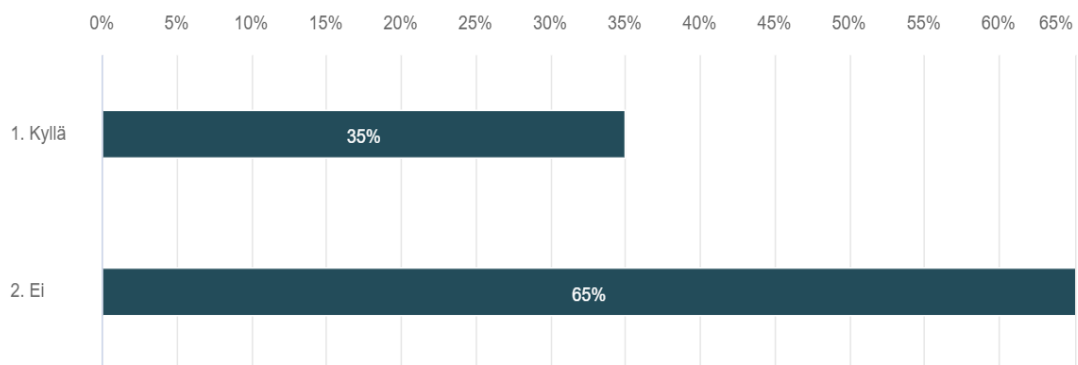
Kunnissa on syntynyt vakiintuneita toimintamalleja käyttötarkoituksen muutoslupiin. Pääsääntöisesti niihin suhtaudutaan asiakaslähtöisesti eli myötämielisesti.

Kunnissa ei ole tehty riittäviä suullisia ja/ tai kirjallisia linjauksia lupien käsittelyyn. Vain 35% kertoo kunnassa olevan jonkinlaista linjausta lupakäsittelyyn, kuten taulukossa 23 todetaan. Linjauksien puuttuminen johtaa mahdollisuuteen, jossa asiakkaiden yhdenvertaisuus vaarantuu. Olemassa oleva selkeä linjaus antaisi paremman mahdollisuuden nojata päätöksenteossa toimintamalleihin ja reunaehtoihin.

Vapaa-ajan rakennusten laatutaso saattaa poiketa huomattavasti toisistaan, joten linjauksien määrittäminen on haastavaa, varsinkin jos ne ovat hyvin yksityiskohtaisia. Tästäkin huolimatta linjausten olemassaolo varmistaisi kunnan tulkinnan ja antaisi yksittäiselle viranhaltialle selkeän linjan.

Turun seudun rakennusvalvonnoilla tulisi olla yhdenmukainen linja rakennuslupaprosessista ja tulkinoista.

Taulukko 23. Alueella tehty suullisesti tai kirjallisesti sovittuja linjauksia vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaun.



4 KOHTI YHTEISTÄ TOIMINTAMALLIA

Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on kokonaisuudessaan monimutkainen prosessi. Käyttötarkoituksen muuttuessa arvioidaan kokonaisvaltaisesti koko hankkeen vaikutusta niin maankäytöllisesti kuin rakennusteknisestikin.

Suomen rakentamismääräyskokoelma asettaa itse rakennukselle ja rakennuspaikalle vähimmäisvaatimukset, jotka tulee osoittaa saavutetuksi käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä.

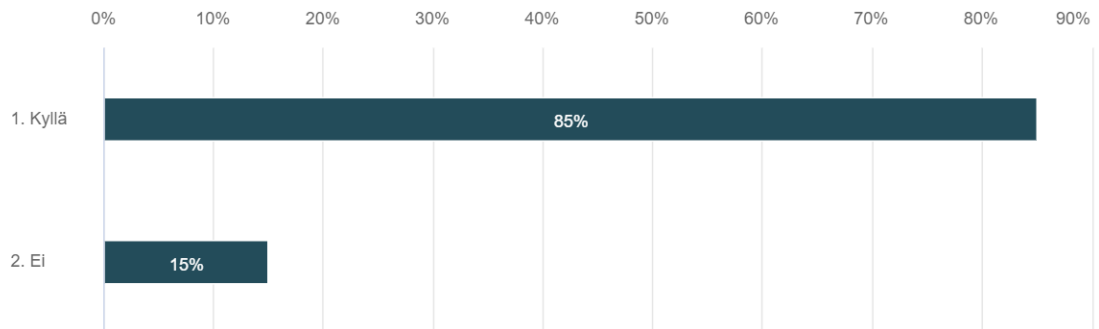
Kuntien toimintamallit poikkeavat oleellisesti toisistaan, joka on omiaan vaikuttamaan yleiseen epätietoisuuteen ja eriarvoisuuteen. Kyselytutkimuksen vastauksista on hajontaa, joka kertoo kuntakohtaisista tulkinnoista ja toimintamalleista.

Lupakäsittely on jokaisessa ratkaistavassa luvassa yksilöllinen. Käsittelyyn vaikuttavat hankkeen sijoittuminen maankäytöllisesti ja rakennuksen ominaisuudet. Käyttötarkoituksen muutoslupien käsittely on jatkossakin haasteellinen ja altis tulkinnoille.

MRL:n uudistuksen myötä pyrittiin helpottamaan vapaa-ajan rakennuksen muutosta suoraan rakennusluvalla. Lähtökohtana oli, että mahdollisuus olisi kunnalla koko kunnan alueella. Päätöksenteossa todettiin, että rakennusjärjestyksellä ei voida ohittaa kaavan määräystä. Näiltä osin edelleen tarvitaan kaavamääräyksestä poikkeamislupa ja päätös, ennen kuin rakennuslupaa voidaan ratkaista myönteisesti.

Mikäli on tarve muuttaa vapaa-ajan asunto vakituiseksi asunnoksi, niin ensi sijaisesti tulee ottaa yhteyttä oman kunnan rakennusvalvontaviranomaiseen ja tiedustella luvan saamisen mahdollisuuksia ja edellytyksiä.

Taulukko 24. Kunnan myötämielinen suhtautuminen, kun käsitellään vapaa-ajan rakennusten muutoksia vakituiseksi asunnoksi.



Kyselytutkimuksen vastaajien kesken 85% kokee kunnan olevan myötämielinen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokseen, kuten voidaan taulukosta 24 todeta. Voidaan havaita, että iso osa kunnista suhtautuu myötämielisesti ja mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen, jos se muilta osin on mahdollista.

Yleisesti voidaan olettaa, että kunnan tahtotila ohjaa voimakkaasti rakennusvalvontaviranomaisen tahtotilaa ja suhtautumista suoraan lupakäsittelyyn. Voidaan myös olettaa, että myötämielinen suhtautuminen mahdollistaa joustavuuden lupaprosessissa.

"Kunnan on helpompi olla hakijalle myönteinen kuin kielteinen"

(Ympäristöministeriön rakennusneuvos Matti Vatiilo. (TS 4.12.2017)

"Osaltaan myös kunnan myötämieliseen suhtautumiseen on vaikuttanut muuttotappiolisten kuntien mahdollisuus saada asukkaita kuntaan". (TS 4.12.2017)

4.1 Tulevaisuus

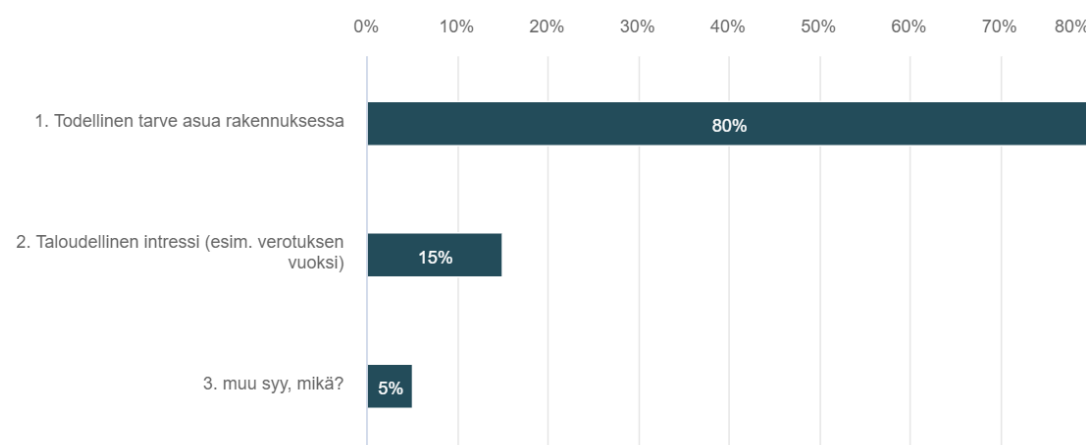
Kuntakohtaisia toimintamalleja ja tukintoja tullaan todennäköisesti tulevaisuudessakin näkemään. Kunnan tahtotila luo suuntaa ja ratkaisumalleja vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen.

Vapaa-ajan käyttötarkoituksen muutoslupia voidaan nykyinsäädännön puolesta ratkaista suoraan rakennusluvalla vain niillä alueilla, joilla ei ole kaavalla käyttötarkoitusta ratkaistu.

Kunnan halutessa helpottaa vapaa-ajan rakennusten muutoksia vakituiseksi asuinrakennuksiksi, sen tulee helpotus ratkaista ajantasaistamalla kaavoitusta. Kaavoituksella voidaan osoittaa alueet vakituisen asuinkäyttöön.

Tällä hetkellä ei tiedetä, että onko mahdollisesti MRL:n kokonaisuudistus tuomassa tähän asiaan ratkaisua. Kokonaisuudituksella pyritään kuitenkin selkeyttämään kaavoituksen ja lupakäsittelyn sujuvuutta.

Taulukko 25. Käyttötarkoituksen muutoslupiin perimmäinen syy, kun vapaa-ajan asunto muutetaan vakituisen asumiseen tarkoitetuksi asunnoksi.



Kysymys on asetettu antamaan näkemystä rakennusvalvonnan kokemuksesta muutoslupien tarpeesta ja niihin johtaneista vaikutteista.

80% vastaajista kokee vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen syntyvän todellisesta tarpeesta tai halusta asua vapaa-ajan asunnossa. Seikka tukee näkemystä,

jolla muuttotappiollisten kuntien suhtautuminen on myötämielistä käyttötarkoituksen muutokseen ja mahdollistaa asuminen kunnassa.

Vastaajien kesken vallitsee käsitys, että vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi tehdään lähtökohtaisesti tarpeesta asua rakennuksessa oikeasti.

Vapaa-ajan asunnon osoitetta ei hyväksytty vuoden 2014 maistraatin käytännön yhtenäistämisohjeen jälkeen vakituiseksi osoitteeksi. Asuinpaikaksi ei voitu ilmoittaa vapaa-ajan asuntoa, joten henkilöt jäivät merkityksi ”vailla vakituista asuntoa” ellei hänellä sellaista tosiasiallisesti ole.

Kotikunnaksi voidaan kuitenkin henkilölle ilmoittaa vapaa-ajan asunnon sijaintipaikka. Kotikunta määräytyy kotikuntalain mukaan.

”Jos henkilöllä on käytössään useampia asuntoja tai jos hänellä ei ole käytössään asuntoa lainkaan, hänen kotikuntansa on se kunta, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys”. (Kotikuntalaki 2§)

Kunnan tehtävä on valvoa asumista alueellaan. Kirjaaminen on kuulunut kirjaamisesta vastaavalle viranomaiselle.

VRK on tänä vuonna tuonut keskusteluun toimintamallin, jossa he eivät enää tarkastaisi rakennuksen käyttötarkoitusta vaan osoittaisivat kansalaisille vakituisen osoitteen haluaansa rakennukseen.

Vapaa-ajan asunnon muutos vakituiseksi asunnoksi vaikuttaa myös verotukseen, joka vaikuttaa luonnollisesti tahtotilaan saada muutettua rakennuksen käyttötarkoitus verotuksellisesti halvempaan luokkaan.

Tämä lisäksi voidaan jättää pohdittavaksi, että mistä syntyy tarve asua vapaa-ajan asunnossa. Onko tarve suoranaيسessa asumisessa vai siihen, että kahden vuoden asumisen jälkeen voidaan asunto myydä ilman pääomaveroa. (Veronmaksajat 2018)

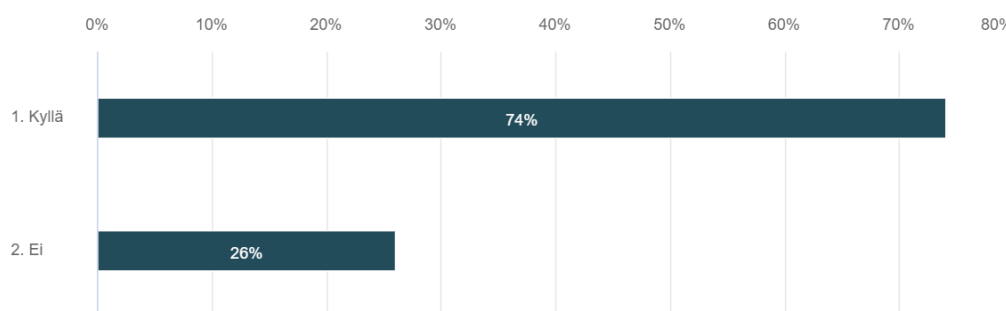
Kunnat pohtivat myös asumisen tuomia velvoitteita kunnan tuottamiin palveluihin, kuten kotipalvelu ja koulukuljetus. Voidaan todeta, että vapaa-ajan rakennusten käyttötarkoituksien muuttaminen on kokonaisuudessaan koko kunnan asia. Kunnan tulee luoda yhteisen pelisäännöt ja arvioinnit.

4.2 Yhteenveto

Rakennusvalvonnan rooliksi tulee arvioida hankkeen teknisiä seikkoja ja luoda niihin yhtenäinen linja ja toimintaprosessit.

Tutkimuksen johtopäätöksenä voidaankin yhteenvetona todeta, että yhtenäinen linja tulisi muodostaa Turun alueen muiden rakennusvalvontojen kanssa, jolloin seudullisesti arvioitaisiin muutoshankkeita ja määritelmiä yhteneväisesti.

Taulukko 26. Rakennustarkastajien koulutus tarve lupakäsittelyyn, kun ratkaistaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaa vakituisesti asunnoksi.



Rakennustarkastajien koulutustarvetta pyrittiin selvittämään osana kyselyn kokonaisuutta. Vastaajista 74 % ilmoitti tarvitsevänsä koulutusta käyttötarkoituksen muutosten ratkaisemiseen, kuten voidaan taulukosta 26 todeta.

Kyselytutkimuksen vastausten hajonta kohdistetuista kysymyksistä tukee myös ajatusta yhtenäisten toimintatapojen ja mahdollisesti jopa osaamisen puuttumisesta alueellisesti.

LÄHTEET

Aitoasunnot 2017. Viitattu 5.11.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: <https://www.etuovi.com/koti/blogi/unelmien-vapaa-ajan-asunnot/>

ELY- keskus 2014. Viitattu 19.10.2019.
www.ely-keskus.fi> Etusivu>Murupolku>Aiheet>Ympäristö>Alueiden käyttö ja rakentaminen

Etuovi 2019. Viitattu 6.12.2019. Saatavana sähköisenä osoitteessa: <https://www.etuovi.com/kohde/g97874>

Helsingin yleiskaava 2013. Viitattu 6.9.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: <http://www.yleiskaava.fi/2013/mita-on-oikeusvaikutteisuus/>

Invalidiliitto 2019. Viitattu 27.10.2019.
www.invalidiliitto.fi>esteettomyys>asunto>asunnon-wc-ja-pesutila

Karjalainen 5.1.2018. Viitattu 27.10.2019. Saatavana sähköisenä osoitteessa: <https://www.karjalainen.fi/uutiset/uutis-alueet/maakunta/item/167931>

Kotikuntalaki 11.3.1994/201. Saatavana sähköisenä osoitteessa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940201>

Kouvola 2019. Viitattu 27.10.2019.
www.kouvola.fi> Etusivu / Asuminen ja ympäristö / Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu / Ajankohtaiset yleiskaavat / Vekaranjärvi – Pesäntjärvi rantaosayleiskaava

Kotka 2019. Viitattu 27.10.2019.
www.kotka.fi>Hallinto ja talous>Päätöksenteko>Muut toimielimet>Esteetön Kotka

Kuntaliitto. Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Viitattu 10.10.2019. Saatavana sähköisenä osoitteessa: <https://www.kuntaliitto.fi/opas-rakennusjarjestyksen-laatimiseen/6-opas-ja-mallimaarayksia/67-rakentaminen-ranta-alueella>

MRA. Maankäyttö -ja rakennusasetus 895/1999, annettu Helsingissä 01.01.2000. Sähköisesti saatavilla osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>

MRL. Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, annettu Helsingissä 01.01.2000. Sähköisesti saatavilla osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Oulun rakennusvalvonta 2012. Viitattu 27.10.2019. Sähköisenä saatavilla osoitteessa: https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=5d25f953-c96f-4c95-b918-d21c0b751c1b&groupId=486338

Perustelumuistio asetuksesta 214/2015. Viitattu 9.10.2019. Saatavilla sähköisesti osoitteesta: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Suunnittelu_ja_valvonta

Perustelumuistio asetukseen 782/2017. Viitattu 23.11.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Terveellisyys

Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta. Viitattu 23.11.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Paloturvallisuus

Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen rakennusten käyttöturvallisuudesta. Viitattu 23.11.2019. Sähköisenä saatavilla osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Kaytto-turvallisuus

Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä. Viitattu 23.11.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Melun-torjunta_ja_aaniolosuhteet

Perustelumuistio valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä. Viitattu 23.11.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Estee-tomyys

Rakenteiden yleiset suunnitteluperusteet, säännökset ja ohjeet, 2016. Viitattu 10.10.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Raken-teiden_lujuus_ja_vakaus

Rakli 2018. Viitattu 27.10.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: [http://www.rakli.fi/me-dia/rakentamism-e4-e4r-e4ysten-uudistaminen.pdf](http://www.rakli.fi/media/rakentamism-e4-e4r-e4ysten-uudistaminen.pdf)

Ranta-asemakaava. Viitattu 27.10.2019. Saatavana sähköisenä osoitteessa: [www.ranta-asemakaava.fi>esimerkkejä](http://www.ranta-asemakaava.fi/esimerkkeja)

Suomen rakentamismääräyskokoelma. Viitattu 24.11.2019. www.ym.fi>Etusivu>Maankäyttö ja rakentaminen>lainsäädäntö ja ohjeet>Rakentamis-määräyskokoelma

SYKE 2015. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 22|2015. Viitattu 6.9.2019. Sähköi-sesti saatavilla osoitteessa: <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/155089>

Syötehuvilat 2019. Viitattu 5.11.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: <https://www.syotehuvilat.fi/?if=omakotitalot>

THL 2019. Viitattu 27.10.2019. www.thl.fi>AIHEET>YMPÄRISTÖTERVEYS>SISÄILMA>MITEN SISÄILMA VAIKUT-TAA IHMISTEN TERVEYTEEN?

Tilastokeskus 2018. Viitattu 27.10.2019. www.stat.fi >Etusivu > Tilastot > Asuminen > Rakennukset ja kesämökit > 2017 > Kesä-mökit 2017

Tilastokeskus 2018. Viitattu 29.9.2019. www.stat.fi >Etusivu > Tietoa tilastoista > Luokitukset > > Rakennusluokitus 2018 > 011

Tilastokeskus 2018. Viitattu 29.9.2019. www.stat.fi >Etusivu > Tietoa tilastoista > Luokitukset > > Rakennusluokitus 2018 > 01

Tilastokeskus 2018. Viitattu 29.9.2019. www.stat.fi >Etusivu > Tietoa tilastoista > Luokitukset > > Rakennusluokitus 2018 > 02

TS 4.12.2017. Viitattu 26.10.2019. Saatavana sähköisenä osoitteessa: <https://www.ts.fi/teemat/saaristo/1291868351/Muutto+mokille+vaatii+samat+lu-vat+kuin+ennenkin>

Valtioneuvoston asetus 214/2015. Annettu Helsingissä 01.06.2015. Sähköisesti saatavilla osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/laki/smur/2015/20150214?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=Valtioneuvoston%20asetus%20rakentamisen%20suunnittelutehtävien%20vaativuusluokkien%20määräytymisestä>

Valtioneuvoston asetuksen perusteluistio maankäyttö ja rakennusasetuksen muuttamisesta, muutetaan 48 ja 73§. Saatavilla sähköisesti osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Suunnittelu_ja_valvonta

Valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Esteettomyys

Vero 2017. Viitattu 19.10.2019.

www.vero.fi> Henkilöasiakkaat>Asuminen>Kiinteistövero>Vakituinen vai vapaa-ajan asunto

Veronmaksajat 2018. Viitattu 19.11.2019.

www.veronmaksajat.fi>Etusivu>Sijoittaminen>Myyntivoitto

YM 2015. Medialle. Viitattu 27.10.2019. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <https://docplayer.fi/5554820-Ohjeet-suunnittelijoiden-ja-tyonjohtajien-kelpoisuuksista-kosteus-ja-hometalkoiden-tyomaakokous-aila-korpivaara-20-5-2015.html>

YM 2019. Viitattu 6.10.2019.

www.ym.fi> Etusivu>Maankäyttö ja rakentaminen>Maankäytön suunnittelun ohjaus

YM 2019, viitattu 21.10.2019. Sähköisesti saatavilla: <https://www.ym.fi/rakentamismaaraykset>

Ympäristöministeriö 2019. Viitattu 23.11.2019.

www.ym.fi>Etusivu>Maankäyttö ja rakentaminen>Lainsäädäntö ja ohjeet>Rakentamismääräyskokoelma> Terveellisyys

Ympäristöministeriö 2019. Viitattu 24.11.2019. Sähköisesti saatavilla osoitteesta: <https://mrluudistus.fi/>

Ympäristöministerin asetus kantavista rakenteista 477/2014. Sähköisenä saatavilla osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Rakenteiden_lujuus_ja_vakaus

Ympäristöministeriön asetus 848/2017 rakennusten paloturvallisuudesta. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Paloturvallisuus

Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta YM5/601/201. Viitattu 12.11.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Suunnittelu_ja_valvonta

Ympäristöministeriön asetus 782/2017. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Terveellisyys

Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi -ja viemärlaitteistosta 1047/ 2017. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Terveellisyys

Ympäristöhallinto 2015. Viitattu 12.10.2019.

www.ymparisto.fi> Etusivu>Asiointi, luvat ja ympäristövaikutusten arviointi>Luvat, ilmoitukset ja rekisteröinti>Maankäytön ja rakentamisen luvat>Rakennusluvan hakeminen

Ympäristöministeriö 2018. Viitattu 10.10.2019.

www.ym.fi> Etusivu>Maankäyttö ja rakentaminen>Lainsäädäntö ja ohjeet>Rakentamismääräyskokoelma> Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Ympäristöministeriö 2018. Viitattu 23.11.2019.

www.ym.fi>Etusivu>Maankäyttö ja rakentaminen>Lainsäädäntö ja ohjeet>Rakentamismääräyskokoelma> Käyttöturvallisuus

Ympäristöministeriön asetus 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Meluntorjunta_ja_aaniolosuhteet

Ympäristöministeriön asetus 4/13 rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Energiatehokkuus

Ympäristöministeriön asetus 1008/207 asuin-, majoitus- ja työtiloista. Saatavana sähköisenä osoitteessa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008#Pidp447819584>

Ympäristöministeriön asetus rakennusten käyttöturvallisuudesta 1007/2017. Sähköisenä saatavilla osoitteessa https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Kayttoturvallisuus

Ympäristöministeriön ohje esteettömyydestä 2018. Viitattu 6.12.2019. Saatavilla sähköisenä osoitteessa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Esteettomyys

KYSELYTUTKIMUS

Vapaa- ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos

Perusraportti

**Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen
tarkoitetuksi rakennukseksi**

Vastaajien kokonaismäärä: 20

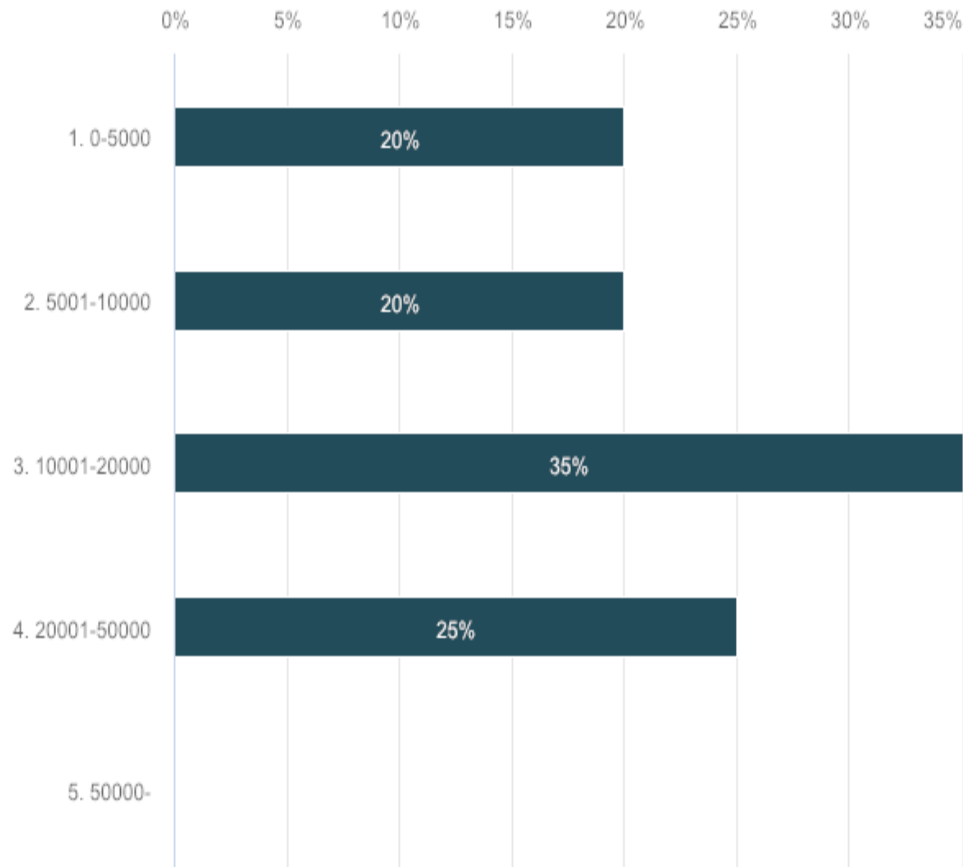
1. Vastaajan tiedot:

Vastaajien määrä: 20

Kunta	Etunimi	Sukunimi	Sähköposti	Puhelin
Aura				
Rusko				
lieto				
Kemiönsaari				
sauvo				
Raasepori				
Uusikaupunki				
Parainen				
Kaarina				
Lieto				
Mynämäki				
Paimio				
Pöytyä				
Uusikaupunki				
Uusikaupunki				
Kaarina				
Kosken Tl kunta				
Raisio				
Kustavi				
Kaarina				

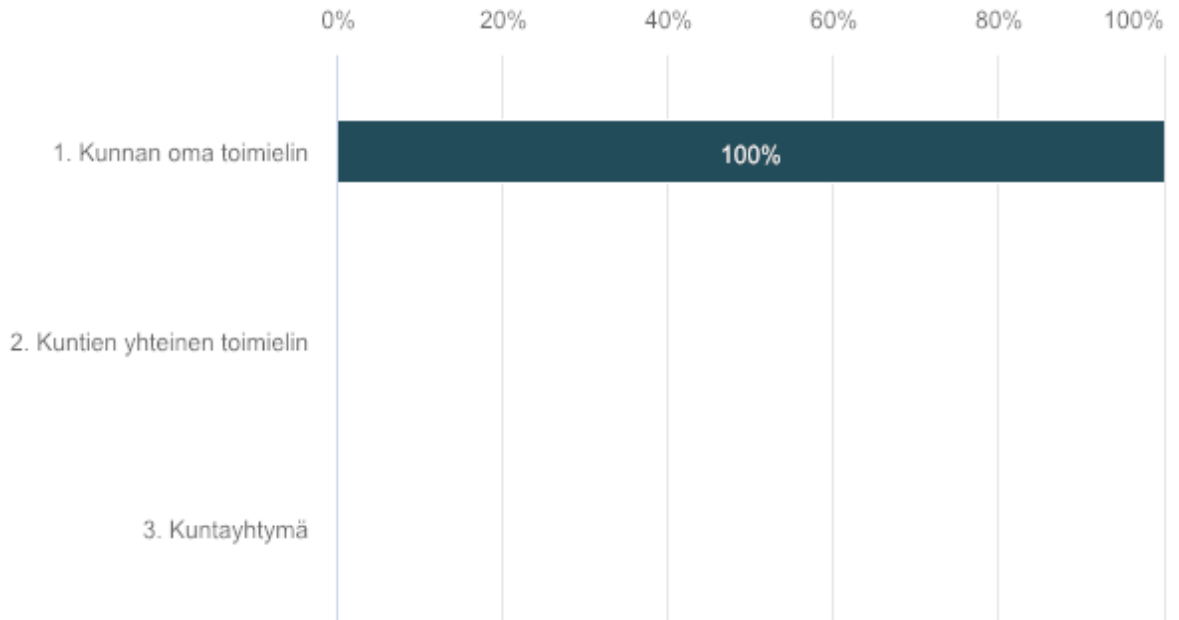
2. Mikä on asukasmäärä kunnassanne

Vastaajien määrä: 20



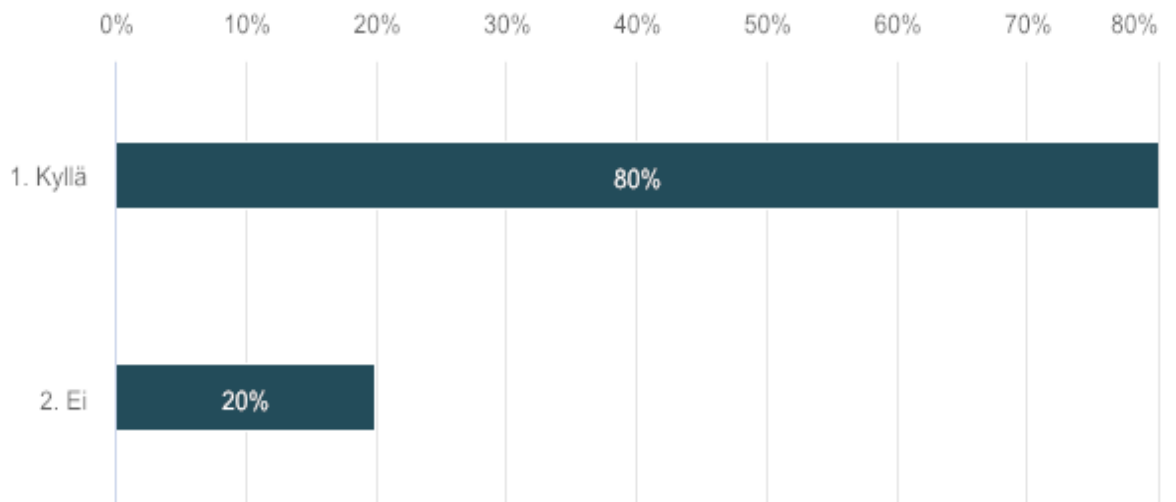
3. Mikä on kuntanne rakennusvalvonnasta vastaava toimielin?

Vastaajien määrä: 20



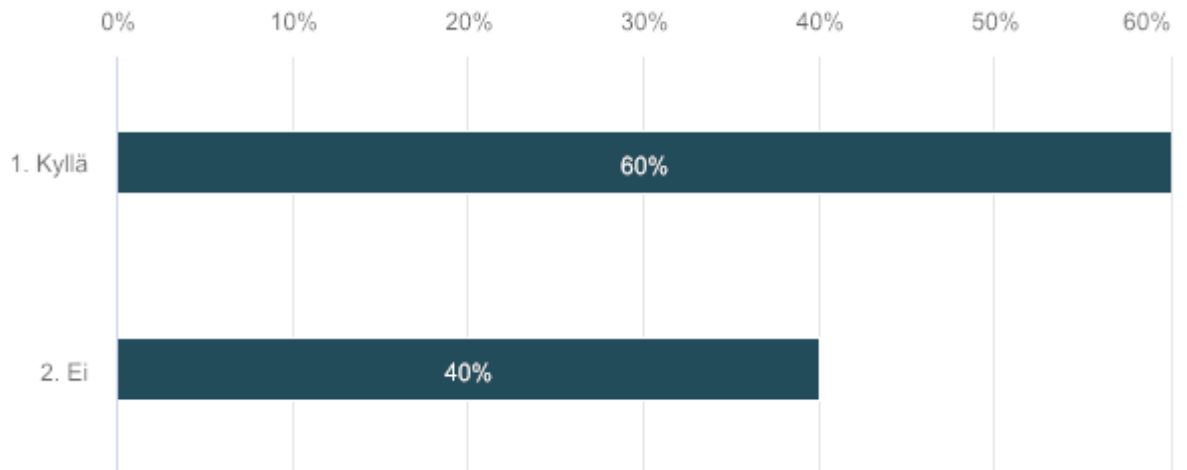
4. Onko kunnassanne päätösvalta delegoitu rakennusvalvonnan viranhaltijalle ratkaistaessa rakennuslupaa vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen?

Vastaajien määrä: 20



**5. Ratkaisetteko te kunnassanne rakennusluvan vapaa- ajan rakennuksen käyttö-
tarkoituksen muutokseen?**

Vastaajien määrä: 20



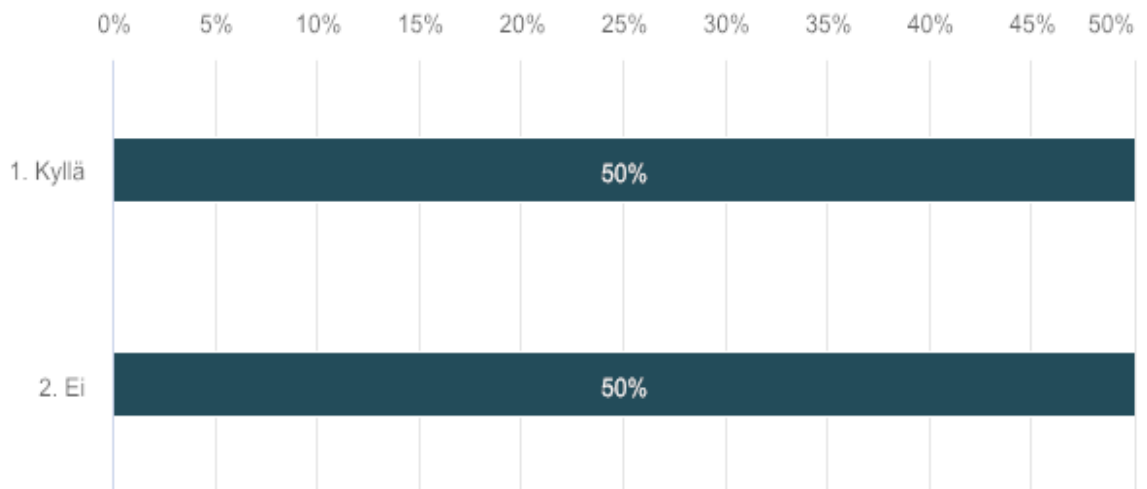
6. Minä vuonna kuntanne rakennusjärjestys on päivitetty?

Vastaajien määrä: 20

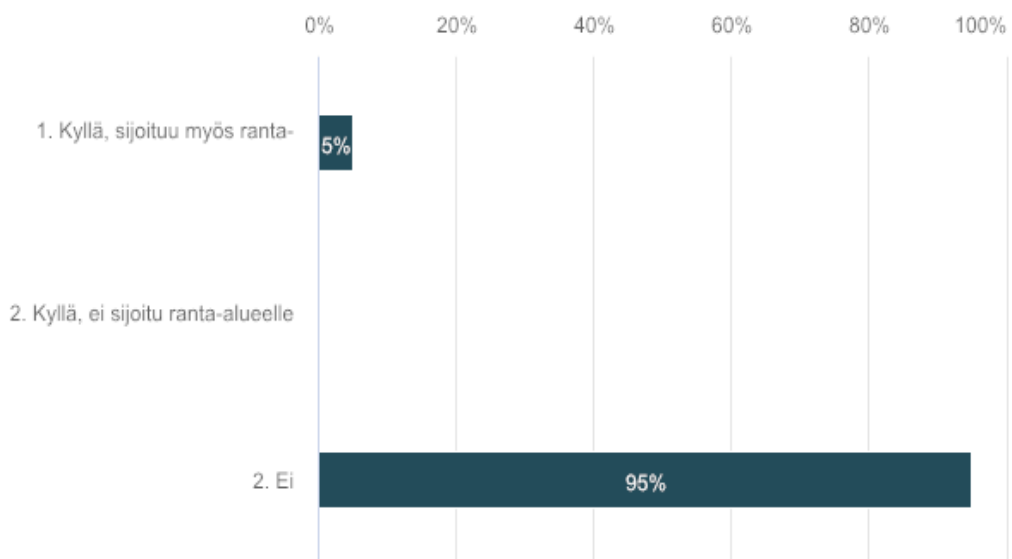
Vastaukset
2012
2010
2006
2009
2002
2018
2018
2016
2011
2016
2014
2011
2014
2018
2018
2019
2016
2011
2011
2011

7. Onko kunnassanne vireillä suunnitelmia rakennusjärjestyksen päivittämiseksi seuraavan 12kk aikana?

Vastaajien määrä: 20

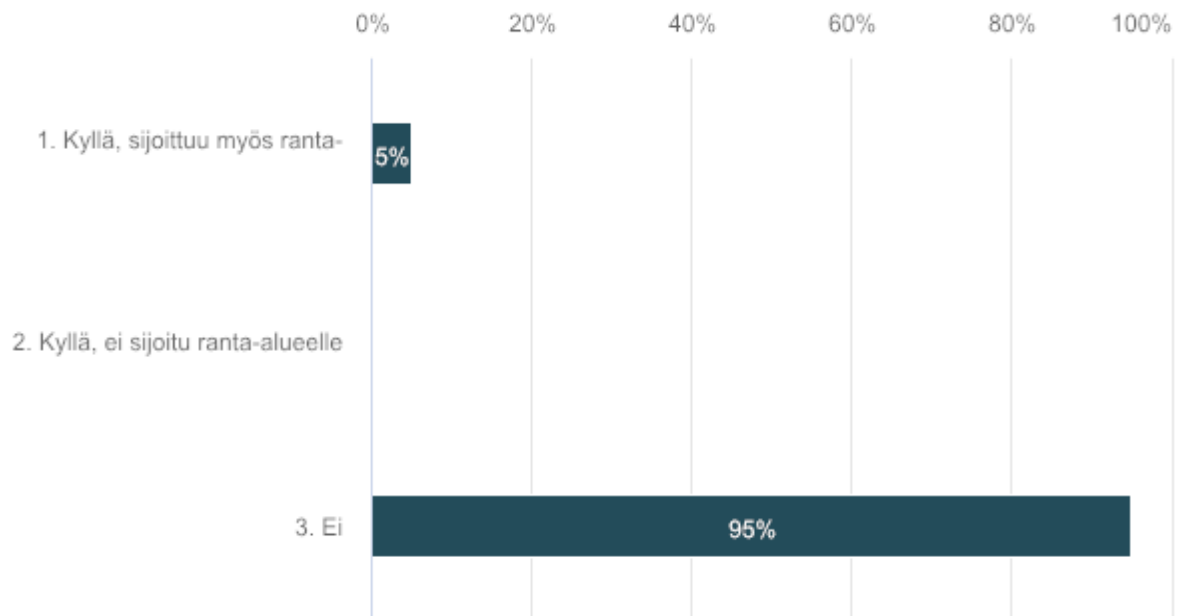
**8. Onko kuntanne rakennusjärjestyksessä osoitettu MRL:n 129a § mahdollistamia alueita ja edellytyksiä vapaa-ajan rakennuksen muuttamiseen pysyvään asuinkäyttöön?**

Vastaajien määrä: 20



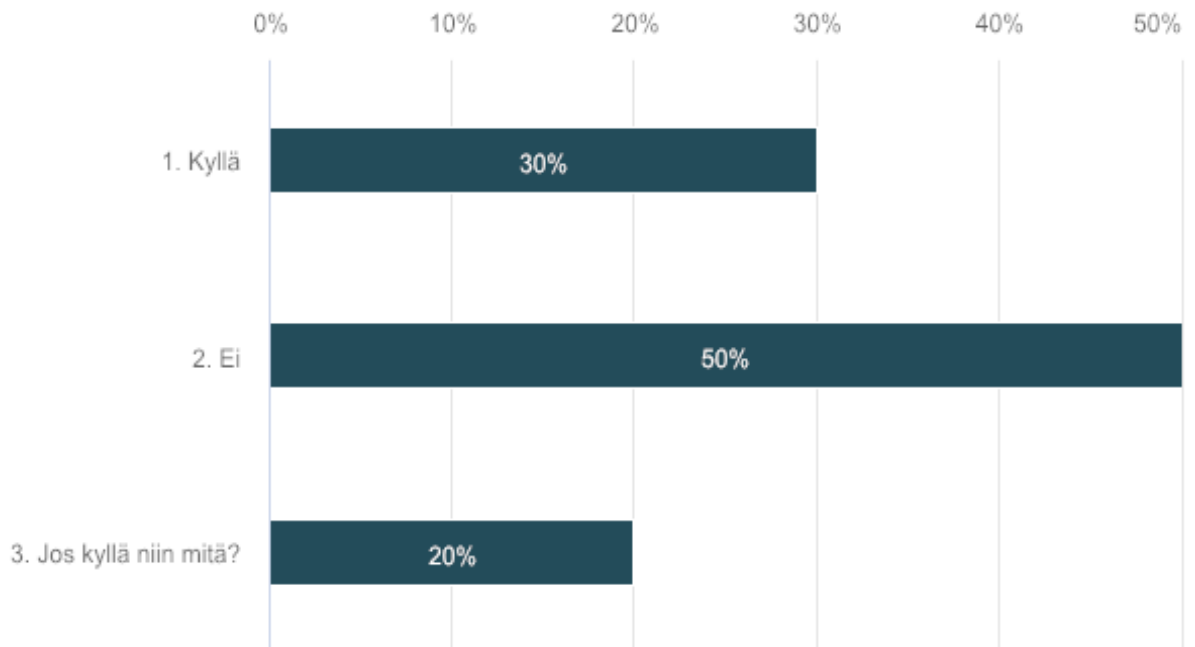
9. Onko kunnassanne vireillä suunnitelmia muuttaa rakennusjärjestystä siten, että MRL:n 129a § mahdollistamia edellytyksiä tuotaisiin rakennusjärjestykseen?

Vastaajien määrä: 20



10. Onko ranta-alueilla erityisiä vaatimuksia rakennuspaikan ominaisuuksiin vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaa käsiteltäessä?

Vastaajien määrä: 20



Avoimeen tekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
3. Jos kyllä niin mitä?	yleiskaava
3. Jos kyllä niin mitä?	MRL
3. Jos kyllä niin mitä?	Rakennusjärjestyksessä
3. Jos kyllä niin mitä?	Etäisyys rantaan, ajotie, pinta-ala, ei RA-alueella

11. Kuinka monta vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaa vakituiseen asuinkäyttöön on kunnassanne ollut vuosina 2017-2018?

Vastaajien määrä: 17

1. Vuonna 2017	2. Vuonna 2018
3	3
0	1
1	0
3-5	3-5
n. 10	n. 10
3	9
1-5	1-5
3	2
2	2
2	2
2	2
12	5
7	3
2	1
Ei yhtään	Ei yhtään
n.10	n.15
2	3

12. Onko maankäytöllisellä lähtötilanteella vaikutusta vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosluvan käsittelyssä, mikäli muutosta käsitellään suoraan rakennusluvalla?

Vastaajien määrä: 20

	1. Harvoin	2. Tavanomaisesti	3. Yleisesti	Keskiarvo	Mediानी
A. Asemakaavoitettu alueella	30%	25%	45%	2,15	2
B. Yleiskaavoitetulla alueella	15%	45%	40%	2,25	2
C. Kaavoittamattomalla alueella	40%	40%	20%	1,8	2

**13. Kuinka monta suunnittelutarveratkaisua ja/ tai poikkeamispäätöstä on kunnas-
sanne tehty vuosien 2017-2018 aikana liittyen vapaa-ajan rakennuksen käyttötär-
koituksen muutokseen vakituiseksi asuinrakennukseksi?**

Vastaajien määrä: 17

Vastaukset
5
0
0
2-3
8
Kaavoitusosasto myöntää näm luvat
n. 20
1-5
3
2
4
2
8
1
Ei yhtään
n.25
2

14. Miten tehdyt päätökset ovat jakautuneet myönnettyihin ja hylättyihin

Vastaajien määrä: 16

1. Myönnetty	2. Hylätty
5	0
2-3	
8	
n. 20	n. 0
9	2
4	1
3	0
2	0
4	0
0	2
8	
8	
kaikki	
2	0
	1
	1

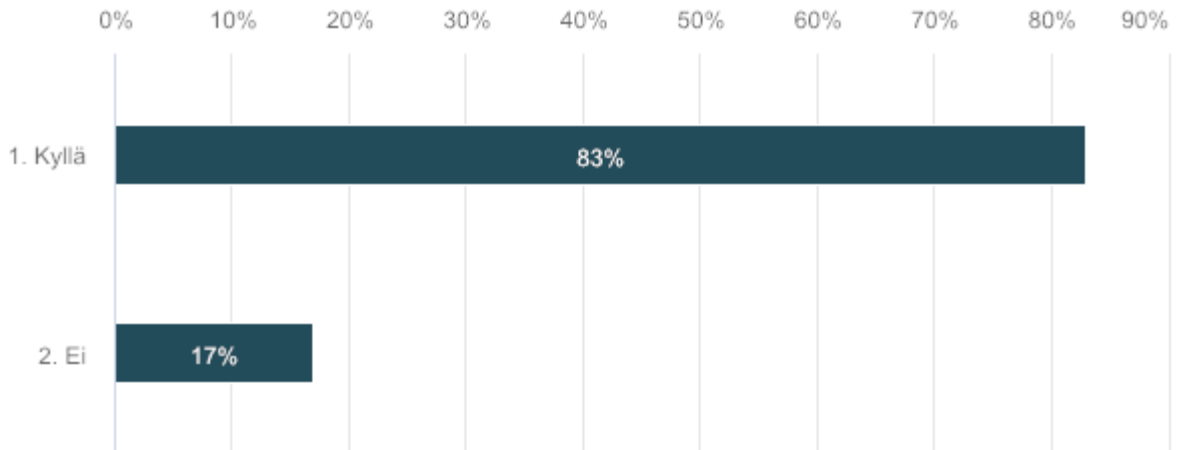
15. Edellytetäänkö vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua kun hanke sijoittuu maankäytöllisesti seuraaviin alueisiin?

Vastaajien määrä: 19

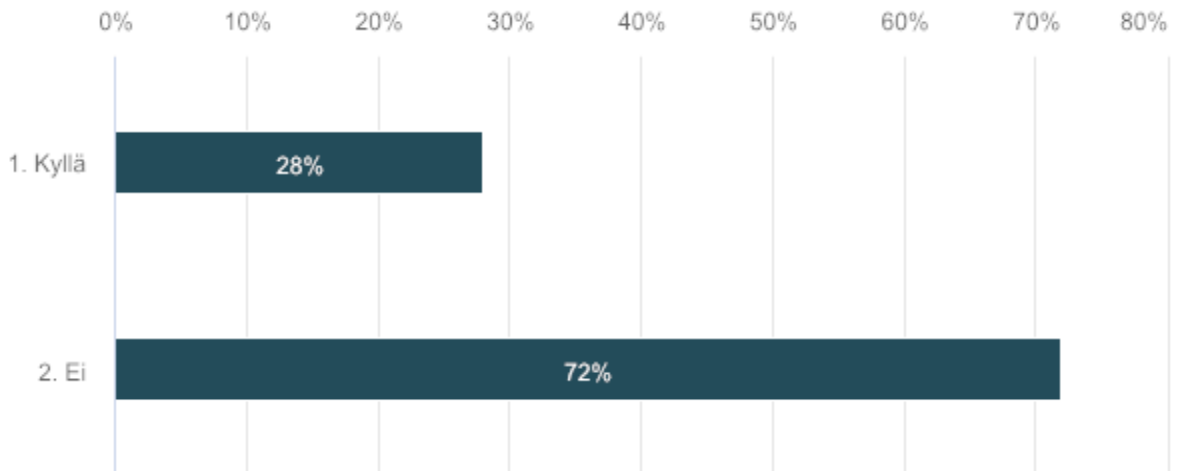
	1. Kyllä	2. Ei	Kes- kiarvo	Medi- aani
1. Asemakaavoitetulla vakituisen rakennuksen rakennuspaikalla	5,26%	94,74%	1,95	2
2. Asemakaavoitetulla loma-asunnon rakennuspaikalla	89,47%	10,53%	1,11	1
3. Yleiskaavoitetulla loma-asunnon rakennuspaikalla	94,74%	5,26%	1,05	1
4. Yleiskaavoitetulla vakituisen asumisen rakennuspaikalla	26,32%	73,68%	1,74	2
5. Kaavoittamattomilla alueilla	52,63%	47,37%	1,47	1
6. Kaavoittamattomilla ranta-alueilla	94,74%	5,26%	1,05	1

16. Onko kaavallisella sijoittumisella vaikutusta rakennuslupakäsittelijän suhtautumiseen lupapäätökseen?

Vastaajien määrä: 18

**17. Suhtaudutaanko käyttötarkoituksen muutokseen ranta-alueilla kielteisesti?**

Vastaajien määrä: 18



18. Mitä asiakirjoja lupakäsittelyyn edellytetään kun haetaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä tai muuta luvan varaista toimenpidettä.

Vastajien määrä: 20

	1. Vaaditaan	2. Ei vaadita	Keskiarvo	Mediaani
1.Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta	85%	15%	1,15	1
2. Tilastolomakkeet (RH1 + RH2)	94,74%	5,26%	1,05	1
3. Naapurin kuuleminen ja tiedottaminen rakennuslupahakemuksesta	100%	0%	1	1
4. Energiaselvitys	89,47%	10,53%	1,11	1
5. Jätevesiselvitys	100%	0%	1	1
6. Muu, mikä?	100%	0%	1	1

Avoimeen tekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
6. Muu, mikä?	Selvitys rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta
6. Muu, mikä?	Periaatteessa tavanomainen rakennuslupahakemus
6. Muu, mikä?	Liikuntaesteettömyystarkastelu
6. Muu, mikä?	suunnitelmat
6. Muu, mikä?	Suunnitelmat
6. Muu, mikä?	ollaan pyydetty loput vasta lupavaiheessa

19. Mitä suunnitelmia lupakäsittelyyn edellytetään kun haetaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä tai muuta luvan varaista toimenpidettä.

Vastaajien määrä: 20

	1. Vaaditaan	2. Ei vaadita	Keskiarvo	Mediaani
1. Asemapiirros	100%	0%	1	1
2. Pohjapiirros	100%	0%	1	1
3. Leikkauspiirros	100%	0%	1	1
4. Rakennetyypit	60%	40%	1,4	1
5. Julkisivupiirros	94,44%	5,56%	1,06	1
6. Rakennesuunnitelmia	58,33%	41,67%	1,42	1
7. Lvi- suunnitelmia	80%	20%	1,2	1
8. Muu, mikä?	60%	40%	1,4	1

Avoimeen tekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
8. Muu, mikä?	Lausunto/selvitys kokonaissoveltuvuudesta
8. Muu, mikä?	IV -suunnitelmat
8. Muu, mikä?	mahdollinen jätevedenkäsittelysuunnitelma

20. Vaaditaanko lupakäsittelyn laadunvarmistamiseksi selvityksiä?. Mikäli vaaditaan, niin mitä ne tavanomaisesti ovat?

Vastaajien määrä: 2

Vastaukset
Ei yleensä
esteettömyys

21. Edellytetäänkö seuraavia suunnittelijoita ja/ tai työnjohtajia vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaun vakituiseksi asunnoksi ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä tai muuta luvan varaista toimenpidettä.

Vastaajien määrä: 20

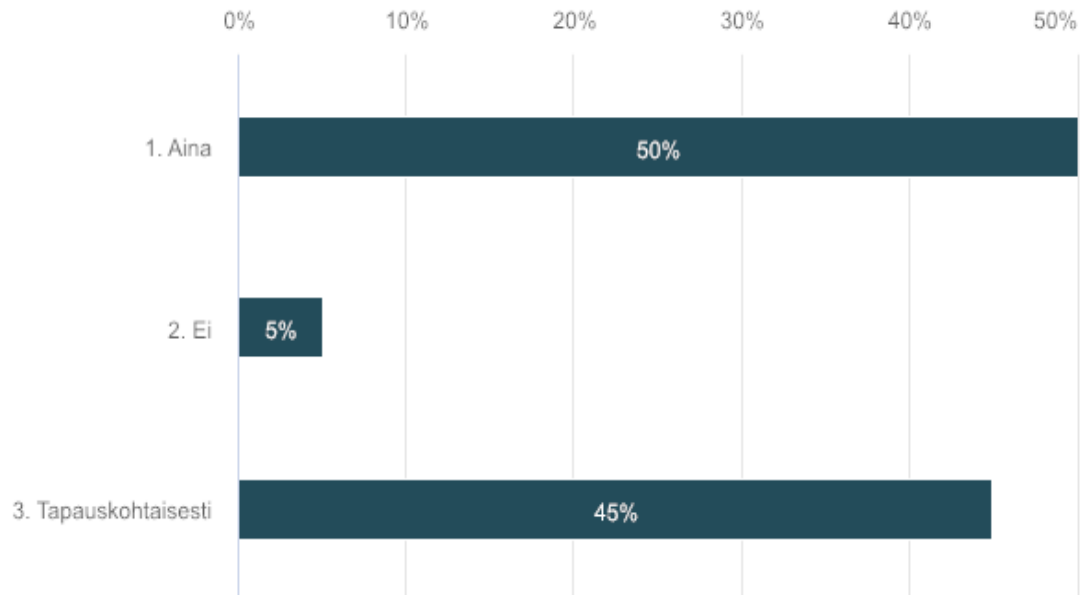
	1. Vaaditaan	2. Ei vaadita	Keskiarvo	Mediaani
1. Pääsuunnittelija	78,95%	21,05%	1,21	1
2. Rakennussuunnittelija	61,11%	38,89%	1,39	1
3. Rakennesuunnittelija	30,77%	69,23%	1,69	2
4. Lvi- suunnittelija	30,77%	69,23%	1,69	2
5. Vastaava työnjohtaja	85%	15%	1,15	1
6. KVV- työnjohtaja	30,77%	69,23%	1,69	2
7. Erityisalojen työnjohtajaa	8,33%	91,67%	1,92	2
8. Muu, mikä?	16,67%	83,33%	1,83	2

Avoimeen tekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
8. Muu, mikä?	iv- työnjohtaja

22. Vaaditaanko käyttötarkoituksen muutoslupaansa vastaavaa työnjohtajaa?

Vastaajien määrä: 20



23. Mikäli käyttötarkoituksen muutoslupaan edellytetään vastaavaa työnjohtajaa, niin mikä on vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimus?

Vastaajien määrä: 13

Vastaukset
Yleensä rakennusinsinööri
Rakennusmestari tai ylempi
normaali
Tavanomainen
Vähintään rakennusmestari
Mesu
Rakennusmestari
Tavanomainen
Rakennusmestari
Sama pätevyysvaatimus kuin uuden omakotitalon rakentamiseen
Tapauskohtaisesti
Vähintään rakennusmestarin tai -rakennusinsinöörin tutkinto sekä riittävä kokemus.
vähäinen

24. Mitä katselmuksia tavanomaisesti määritellään lupaehtoihin vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaannon vakituiseksi asunnoksi ilman, että hankkeessa suoritetaan rakennusteknisiä töitä tai muuta luvan varaista toimenpidettä.

Vastaajien määrä: 20

	1. Vaaditaan	2. ei vaadita	Keskiarvo	Mediaani
1. Aloitusilmoitus	70,59%	29,41%	1,29	1
2. Aloituskokous	15,38%	84,62%	1,85	2
3. Rakennekatselmus	21,43%	78,57%	1,79	2
4. LVI- katselmus	26,67%	73,33%	1,73	2
6. Erityinen palotarkastus	15,38%	84,62%	1,85	2
7. Osittainen loppukatselmus	42,86%	57,14%	1,57	2
8. Lopukatselmus	100%	0%	1	1
9. Muu katselmus, mikä?	50%	50%	1,5	1,5

Avoimeen tekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
9. Muu katselmus, mikä?	Jätevesijärjestelmän katselmus
9. Muu katselmus, mikä?	sähkö , palotarkastus

25. Kuinka tärkeiksi koet lupakäsittelyssä seuraavat tarkasteltavat ominaisuudet.

Vastaajien määrä: 19

	1. Ei lainkaan tärkeä	2. Ei kovinkaan tärkeä	3. Hieman tärkeä	4. Melko tärkeä	5. Erityisen tärkeä	Keskiarvo	Mediaani
A. Energia- tehokkuus	0%	0%	21,05%	63,16%	15,79%	3,95	4
B. Käyttötur- vallisuus	0%	0%	5,26%	31,58%	63,16%	4,58	5
C. Esteettö- myys	0%	10,53%	21,05%	47,37%	21,05%	3,79	4
D. Meluntor- junta- ja ää- niolosuhteet	0%	26,31%	26,32%	47,37%	0%	3,21	3
E. Terveelli- syy	0%	0%	10,53%	31,58%	57,89%	4,47	5
F. Palotur- vallisuus	0%	0%	5,56%	22,22%	72,22%	4,67	5
G. Rakentei- den lujuus ja vakaus	0%	0%	16,67%	22,22%	61,11%	4,44	5

26. Vaaditaanko energiatehokkuuden osoittamiseksi vapaa-ajan käyttötarkoituksen muutosluvassa vakituiseksi asunnoksi jokin seuraavista

Vastaajien määrä: 20

	1. Vaaditaan	2. Ei Vaadita	Keskiarvo	Mediaani
1. Energiatodistus	46,67%	53,33%	1,53	2
2. Energiaselvitys	89,47%	10,53%	1,11	1
3. Tasauslaskelma	68,75%	31,25%	1,31	1
4. Ei mitään	14,29%	85,71%	1,86	2
5. Joku muu, mikä?	25%	75%	1,75	2

Avoimeen tekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
5. Joku muu, mikä?	Selvitys U-arvojen parantamisesta

27. Miten lupaharkinnassa varmennetaan seuraavat?

Vastaajien määrä: 18, valittujen vastausten lukumäärä: 157

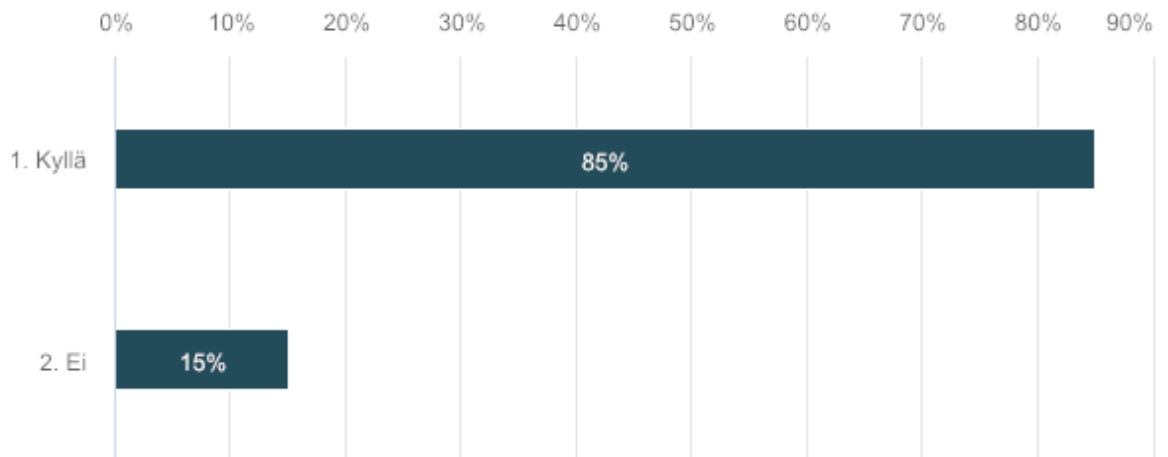
	1. Suunnitelmien avulla	2. Erillisellä kohdekäynnillä	3. Lupaehtojen mukaisella katselmuksella	4. Jollakin muulla tavalla	Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
A. Energiatehokkuus	16	1	2	1	18	1,4	1
B. Käyttöturvallisuus	13	1	13	0	18	2	2
C. Esteettömyys	15	1	10	0	18	1,81	1
D. Meluntorjunta- ja ääniolosuhteet	13	0	0	3	18	1,56	1
E. Terveellisyys	14	0	7	0	18	1,67	1
F. Paloturvallisuus	15	0	10	1	18	1,88	1
G. Rakenteiden lujuus ja vakaus	15	0	5	1	18	1,62	1
H. Mikäli vastasit jollakin muulla tavalla, niin miten?	-	-	-	-	18	-	-
Yhteensä	101	3	47	6	18	1,73	1

Avoimeen tekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti

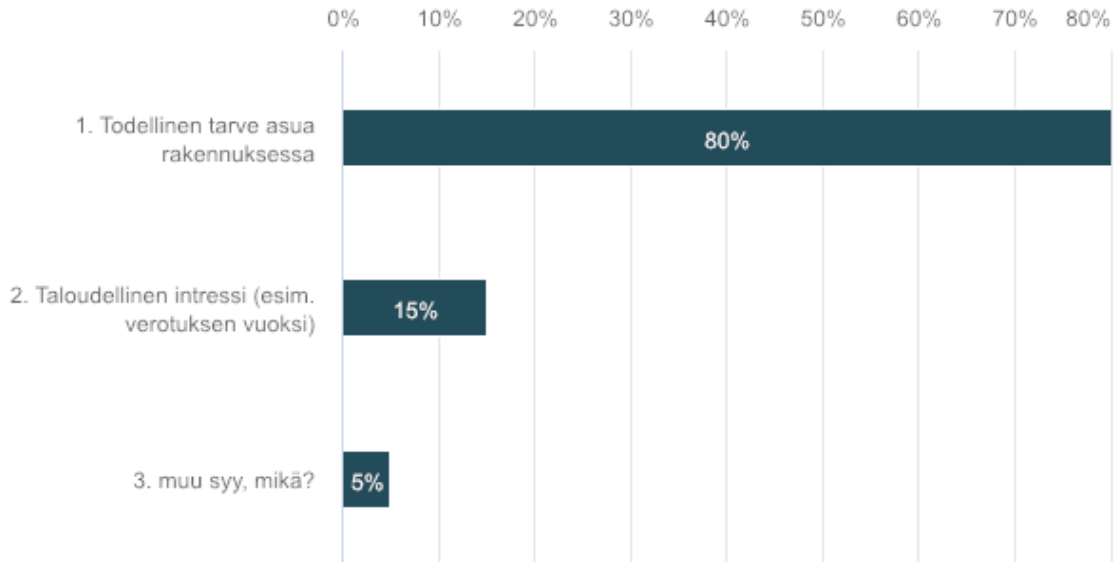
28. Kannustaako kuntanne yleinen ilmapiiri suhtautumaan myönteisesti kun käsitellään vapaa-ajan rakennusten muutoksia vakituiseksi asunnoksi?

Vastaajien määrä: 20



29. Mikä on perinmäinen syy teidän kokemuksenne mukaan käyttötarkoituksen muutoslupiin, kun vapaa-ajan asunto muutetaan vakituiseen asumiseen tarkoitetuksi asunnoksi?

Vastaajien määrä: 20

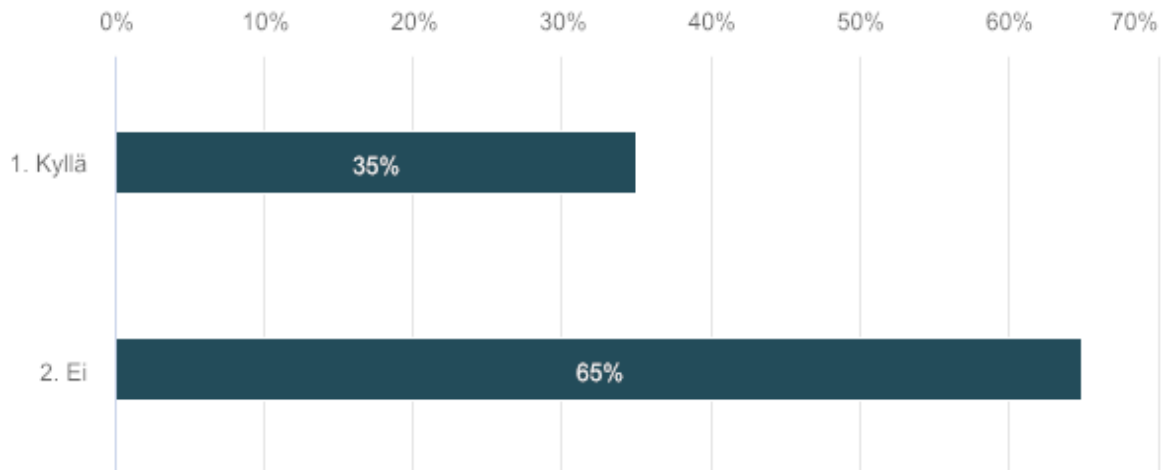


Avoimeen tekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
3. muu syy, mikä?	vanhat ns mummonmökkit jotka jokin taho on ilman lupamenettelyä muuttanut vapaa-ajan asunnoksi. Myös tyhjänä olleet muutkin asuinrakennukset

30. Onko vapaa-ajan rakennuksen muutoslupaan liittyen tehty alueellanne suullisesti tai kirjallisesti sovittuja linjauksia?

Vastaajien määrä: 20



31. Koetteko että rakennustarkastajille tarvittaisiin lisäkoulutusta lupakäsittelyyn kun ratkaistaan vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaa vakituiseksi asunnoksi?

Vastaajien määrä: 19

