

Juhana Paavola

Rannalla sijaitsevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväksi asunnoksi

Alavuden kaupunki

Opinnäytetyö

Kevät 2020

SeAMK Tekniikka

Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Tekniikka

Tutkinto-ohjelma: Rakennusalan työjohto

Tekijä: Juhana Paavola

Työn nimi: Rannalla sijaitsevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväksi asunnoksi.

Ohjaaja: Loukola Ilkka

Vuosi: 2020

Sivumäärä: 48

Maankäyttö- ja rakennuslaissa, rakentamismääräyskokoelmassa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa on asetettu erilaisia vaatimuksia asuinrakennukselle. Vaatimukset liittyvät pääasiassa rakennuksen rakennusteknisiin seikkoihin. Maankäytölliset vaatimukset muodostuvat rakennuksen sijainnin perusteella. Rakennuksen sijainnin kautta tulee erilaisia vaatimuksia ja velvoitteita, joita aiheuttavat esimerkiksi alueen kaavoitustilanne ja rakennuksen etäisyys rannasta. Rakennusjärjestyksessä on vaatimuksia rakennuksen sijainnin, koon ja rakennuspaikan olosuhteista.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Kunnan syy ohjata ja rajoittaa käyttötarkoituksen muuttamisia asumiskäyttöön on yleensä enemmän maankäytöllinen, koska vakituinen asuminen vaatii erilaisia toimintoja esimerkiksi kunnallistekniikalta ja palvelujen saatavuudelta kuin vapaa-ajan asuminen.

Työssä on määritelty kriteereitä ja laadittu pisteytys, millä perusteella käyttötarkoitusten muutoksia voitaisiin suosia. Kriteerit ja pisteytys ovat suosituksia ja kaikki kohteet käsitellään kuitenkin tapauskohtaisesti.

Tärkein tarkasteltava asia on alueen kaavatilanne ja sen lisäksi hankkeeseen ryhtyvän kannattaa kartoittaa rakennuksen tekniset ominaisuudet ja selvittää, mitä rakenteellisia asioita tulisi korjata ja parantaa, että esimerkiksi asuinrakennukselle asetetut energiatehokkuusvaatimukset voidaan täyttää. Jos rakennus on rakennusteknisesti järkevää muuttaa vakituiseen asumiskäyttöön, kannattaa olla yhteydessä rakennusvalvontaan. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos tarvitsee yleensä poikkeamispäätöstä, jota on haettava erikseen ja varsinaisen rakennusluvan voi saada poikkeamispäätöksen jälkeen. Varsinaisen rakennusluvan hakeminen tapahtuu lupapiste palvelun kautta.

Avainsanat: vapaa-ajan asunnot

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Technology

Degree programme: Construction Site Management

Author: Juhana Paavola

Title of thesis: Changing the purpose of a lakeside leisure apartment into a permanent residence.

Supervisor: Loukola Ilkka

Year: 2020

Number of pages: 48

The Land Use and Construction Act and Finnish construction regulations set regulations for permanent residential buildings. When the purpose of a leisure home is changed to permanent residential use, the building must be renovated to comply with the regulations required of a permanent residence. Most of the regulations consist of building engineering issues such as energy efficiency requirements for a building.

Another important aspect of the change in the use of a building is the planning situation in the area and whether the current formula allows for a change of use for permanent living use. In general, a change of use requires a decision on the deviation in addition to the building permit. The municipality's reason for directing construction and supervising leisure housing and permanent residence is based on the fact, that a permanent residence requires more activities, for example, from municipal engineering and access to services than leisure housing.

The municipality wants to favor an increase in permanent residence in its area, but the increase in permanent residence far from the city center must not impose too much burden on the municipality's economy. In the thesis, criteria and scoring were prepared on the basis, of which changes in use could be favored for permanent housing.

Keywords: change of use, holiday home, the city of Alavus.

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ	4
1 Johdanto	6
2 Rakentamista koskeva lainsäädäntö ja muut ohjeet.....	7
2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	8
2.1.1 Rakennuksen suunnittelusta ja rakennustyöstä säädettyä	8
2.1.2 Rakennusluvasta säädettyä	11
2.2 Yleiskaava.....	11
2.3 Asemakaava	12
2.4 Poikkeamislupa	13
2.5 Rakennusjärjestys.....	14
2.6 Maankäyttö- ja rakennusasetus	14
2.7 Ympäristöministeriön rakennusmääräykset	16
2.7.1 Asuntosuunnittelu	16
2.7.2 Rakenteiden lujuus ja vakaus	17
2.7.3 Energiatehokkuus	19
2.7.4 Esteettömyys	21
2.7.5 Käyttöturvallisuus.....	22
2.7.6 Paloturvallisuus.....	23
2.7.7 Suunnittelu ja valvonta	25
2.7.8 Terveellisyys	27
2.7.9 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	29
2.7.10 Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	30
2.8 Pinta-alaltaan enintään 50m ² rakennusten energiatehokkuus	30
2.9 Rakennuksen käyttötarkoitus	31
3 Käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset kuntatasolla.....	32
3.1 Kaavoitustilanne.....	32
3.2 Palvelutarjonta	33
3.3 Ansio- ja kiinteistöverotulot	34

3.4 Kuntapalvelujen toiminta	34
3.5 Maankäytön suunnittelu	35
3.5.1 Rakennuksen sijainti	35
3.5.2 Rakennuspaikan vaatimukset	36
3.6 Tiet	37
3.7 Vesihuolto	37
3.8 Jätehuolto	37
3.9 Palo- ja pelastus.....	39
3.10 Sähköverkko	40
4 Kriteerit käyttötarkoituksen muutoksissa Alavudella	41
4.1 Pisteytys vapaa-ajan-asunnon muuttamiseksi pysyväksi asuinpaikaksi ...	41
4.2 Yhteenveto pisteytyksestä	42
5 Käyttötarkoituksen muutoksen lupamenettely yleisesti.....	43
5.1 Lupapiste	43
5.2 Rakennusviranomaisen ohjaus	43
5.3 Rakennuslupahakemus.....	43
5.4 Rakennuslupa-päätös	44
5.5 Rakentamisen aikainen valvonta.....	44
6 Yleisohje Alavuden kaupunki	46
7 Yhteenveto.....	47
LÄHTEET	48

1 Johdanto

Suomessa on perinteisesti ollut paljon kesämökkejä. Niiden käyttö on muuttanut kuitenkin luonnettaan vuosiensaattossa, ja nykyään ne ovatkin paljon paremmin varusteltuja kuin ennen. Usealla mökillä väliaikainen asuminen on lisääntynyt esimerkiksi etätöiden mahdollisuuksien kautta. Moni uudehko ympärivuoden asuttava mökki ei välttämättä eroa paljoakaan vakituiseen asuinkäyttöön suunnitellusta asuinrakennuksesta. Vakituisen asumisen sallimisella voidaan tukea kyläelinoimaisuutta ja saada mahdollisesti olemassa olevaa rakennuskantaa uudelleen käyttöön ja samalla vaikuttaa, kuinka niillä parannetaan esimerkiksi energiatehokkuutta ja jätevesijärjestelmiä. Vakituisen asumisen lisääntyminen on tärkeää myös maaseudun elinoimaisuuden säilyttämisen kannalta.

Alavuden kaupungin alueella on paljon loma- ja ranta-asutusta. Loma-asuntoja voidaan muuttaa vakituiseen asumiskäyttöön ja tätä kaupunki haluaa myös suosia ja edistää. Toisaalta täytyy olla jonkinlainen pitkän ajan ohjaava suunnitelma siitä, kuinka palveluja, tiestöä tai kunnallistekniikka voidaan ja halutaan rakentaa ja kehittää.

Kaupungin rakennusvalvonta tarvitsee käyttöönsä työn, missä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvää oleellista tietoa on koottuna yhteen paikkaan ja missä on arvioitu ja määritelty kriteereitä, millä perusteella vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia vakituiseen asumiskäyttöön voidaan hyväksyä ja suosia. Ohjeistus täytyy olla koko kunnan ja kaikkien asukkaiden kannalta mahdollisimman yhdenmukainen. Käyttötarkoitusten muutokset eivät kuitenkaan saa muodostaa liikaa rasitteita kaupungin taloudelle.

Tämä opinnäytetyö tukee ennen kaikkea omaa oppimistani aiheesta, joka on minulle vieras ja jonka tunnen olevan hieman vaikeaselkoinen.

2 Rakentamista koskeva lainsäädäntö ja muut ohjeet

Rakentaminen ja rakentamisen ohjaus Suomessa perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakentamiseen liittyviä ohjeita on lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksessa ja ympäristöministeriön ylläpitämässä rakentamismääräyskokoelmassa. Lisäksi rakennushankkeesta vastaavaa koskevat monet muut velvoitteet ja asiat, joista on oltava selvillä, esimerkiksi työturvallisuus-, ympäristönsuojelu- ja joitakin rakennustarvikkeita koskeva lainsäädäntö.

Vapaa-ajan-asuntojen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön on kuitenkin haastavaa, koska päätöksenteossa on huomioitava kohteen kaavallinen tilanne, sijainnin aiheuttamat muut rajoitteet ja olemassa olevan vapaa-ajan-asunnon rakenteelliset ominaisuudet. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun muassa vapaa-ajan-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. (L 5.2.1999/132, §125.)

Vakituinen asuminen vaatii usein erilaisia toimintoja kunnallistekniikalta ja palvelujen saatavuudelta kuin vapaa-ajan asuminen. Kuntatasolla pyritäänkin ohjaamaan pysyvän asumisen muodostumista niille rannoille, jotka sijaitsevat mahdollisimman lähellä peruspalveluita, kuten esimerkiksi koulut, kaupat, sosiaali- ja terveyspalvelut. Eivätkä edellytä kunnalta perusinfrastruktuurin rakentamista tai parantamista.

Kun rakennukselle suunnitellaan käyttötarkoituksen muuttamista, rakennusvalvonnassa tarkastellaan ensisijaisesti alueen kaavaa ja sitä salliiko nykyinen kaava muutoksen. Toisena tärkeänä asiana on tarkastella rakennuksen rakenteita ja teknistä kuntoa, että täyttääkö se tulevan käyttötarkoituksen vaatimukset. Kolmas tarkasteltava asia on tulevan käyttötarkoituksen vaikutus kuntapalvelujen toimintaan ja onko palvelut mahdollista toteuttaa. On myös selvitettävä, onko tarvittava infra, kuten vesijohto tai viemäri, rakennettavissa tai jotenkin muuten toteutettavissa. (Alavuden kaupunki 2020.)

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti sekä kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun. Turvata suunnittelun laatu, vuorovaikutteisuus ja asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. (L 5.2.1999/132, §1 ja §2.)

2.1.1 Rakennuksen suunnittelusta ja rakennustyöstä säädettyä

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa olevan kuormituksen ja rakennuksen käyttötarkoituksen, huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. (L 5.2.1999/132, §117.)

§ 117 a, Rakennuksen lujuus ja vakaus. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. Kantavien rakenteiden suunnittelun ja mitoituksen on perustuttava rakenteiden mekaniikan sääntöihin ja yleisesti hyväksyttyihin suunnitteluperusteisiin taikka luotettaviin koetuloksiin tai muihin käytettävissä oleviin tietoihin. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden kannalta soveltuvia rakennustuotteita.

§ 117 b, Paloturvallisuus. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava. Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoi-

minta ja palon hallintaan saaminen. Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja. Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.

§ 117 c, Terveellisyys. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttötöiden aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

§ 117 d, Käyttöturvallisuus. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotiloista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

§ 117 e, Esteettömyys. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

§ 117 f, Meluntorjunta ja ääniolosuhteet. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä. Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

§117 g, Energiatehokkuus. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa § 117 i, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje määrätään seuraavasti. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakennuslupaa. (L 5.2.1999/132, §117 a-i.)

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta

rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. (L 5.2.1999/132, §117.)

2.1.2 Rakennusluvasta säädettyä

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. (L 5.2.1999/132, §125.)

2.2 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan maankäyttöä ohjaava yleissuunnitelma. Käyttötarkoituksen muutosta suunniteltaessa tarkastellaan aina ensimmäiseksi alueen kaava tilannetta ja sitä, että salliiko nykyinen kaava käyttötarkoituksen muutoksen. Yleiskaavan tehtävä on yhteensovittaa yhdyskunnan eri toimintoja, kuten asutusta, palvelujen ja työpaikkojen sijoittumista. Se on laadittu maakuntakaavan ohjaamana. Yleiskaavoituksella määritellään tavoitellun kehityksen periaatteita alueellisesti. Yleiskaava toimii ohjeena alueen asemakaavojen laadinnassa. Jos yleiskaava on laadittu vain tietylle, osa-alueelle käytetään siitä nimitystä osayleiskaava. Kunta vastaa yleiskaavoituksestaan ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Yleiskaavaa laadittaessa on Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan otettava huomioon seuraavat asiat:

- 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- 3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. (L 5.2.1999/132 § 39.)

Lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslaissa § 73 on lisäksi asetettu erityiset sisältövaatimukset yleiskaavoille ja asemakaavoille, jotka koskevat pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueilla. Nämä vaatimukset on otettava huomioon vielä siinäkin vaiheessa, kun ranta-alueella sijaitsevia vapaa-ajan asuntoja muutetaan vakituiseen asumiskäyttöön.

1) Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.

2) Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon.

3) Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. (L 5.2.1999/132 § 73.)

2.3 Asemakaava

Asemakaava on kunnan maankäytön yksityiskohtainen suunnitelma. Asemakaavalla osoitetaan esimerkiksi, mihin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon rakennusoi-

keutta on. Kaavassa on osoitettu tarkasti mihin kohtaan tonttia rakennuksen voi sijoittaa ja minkä kokoinen rakennus voi olla, myös rakennuksen käyttötarkoitus on kaavassa määrätty. (L 5.2.1999/132. §50.)

2.4 Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta (L 5.2.1999/132. §171).

Poikkeamislupa tarvitaan jos, alueella ei ole kaavaa. Rantarakentamisessa edellytetään pääsääntöisesti rakennuslupaan oikeuttavaa kaavaa. Kaava voi olla rantayleiskaava tai ranta-asemakaava. Poikkeamislupa tarvitaan myös jos, hanke on kaavan vastainen. Myös lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi voi olla kaavan vastainen toimenpide. Poikkeamislupa tarvitaan myös jos, hanke on muutoin maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen, kunnan rakennusjärjestyksen tai rakentamismääräyskokoelman määräyksen vastainen.

Esimerkiksi MRL 116 § edellyttää, että rakennuspaikan minimikoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 2000 m². Jos hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei täytä tätä vaatimusta, tarvitaan lupa siitä poikkeamiseen. (Ympäristöministeriö, poikkeamisluvat rantarakentamisessa 2017.)

Poikkeamishakemus jätetään kunnalle. Poikkeamisesta pitää olla päätös ennen, kuin rakennusluvan voi saada. Poikkeamislupamenettelyyn kuuluu naapurien eli lähiympäristön asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien kuuleminen. (Alavuden kaupunki 2020.)

Kunnan on myös tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Lausunto on kuitenkin pyydettävä aina, jos poikkeaminen koskee seuraavaa:

- 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta

2) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta

3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta. (L 5.2.1999/132. §173.)

2.5 Rakennusjärjestys

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. (L 5.2.1999/132. §14.)

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (L 5.2.1999/132. §129 a.)

Rakennusjärjestyksessä ohjeistetaan paikkakunnalle sopivia rakentamiseen liittyviä määräyksiä. Alavuden kaupungilla on käytössä vuonna 2001 valmistunut rakennusjärjestys. Päivitystarvetta on ilmennyt ja uusi rakennusjärjestys onkin valmistumassa ja otetaan käyttöön vuoden 2020 aikana. (Alavuden kaupunki 2020.)

2.6 Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa on selvitetty yksityiskohtaisemmin kaavan laatimista, rakennuksen suunnittelua, rakentamista ja rakentamisen luvanvarai-

suutta sekä lupamenettelyä. Siinä on myös ohjeita ja velvoitteita suoritettavalle rakennustyölle. Asetuksessa on esitetty myös suunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksesta 10.9.1999/895, poimitut, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen kannalta oleelliset asiat ovat:

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla, että;

1) viranomaiskatselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa

2) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt pääpiirustukset, tarvittavat erityissuunnitelmat, rakennustyön tarkastusasiakirja ja muut asiakirjat

3) tarvittavat selvitykset rakennushankkeen riskillisistä vaiheista ja haitallisista vaikutuksista ovat tehdyt

4) ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi

5) rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta

6) rakennustyössä on rakennustyön vaativuuden edellyttämä erityisalan työnjohtaja, joka hoitaa hänelle säädetty tehtävänsä.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, vastaavan työnjohtajan on korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla rakennustyön aikana huolehdittava rakenteita avattaessa ja purettaessa ilmittyneiden seikkojen huomioon ottamisesta rakennustyössä. (A 10.9.1999/895, §73.)

Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Osoitemerkinnän tulee opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle. (A 10.9.1999/895, §84.)

2.7 Ympäristöministeriön rakennusmääräykset

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon on koottu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvat säännökset, rakentamismääräykset ja ympäristöministeriön ohjeet. Määräyskokoelma on koottu erilaisista kokonaisuuksista, jotka on nimetty aihepiireittäin.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Lisäksi määräyksiä sovelletaan rakennuksen korjaus- ja muutostyössä niiltä osin, miten toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttää. Ellei määräyksissä ole nimenomaan määrätty toisin.

Rakentamismääräysten soveltaminen on tarkoitettu joustavaksi siinä määrin, kuin se rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet huomioon ottaen on mahdollista. Kun rakentamismääräyskokoelman osia uudistetaan, uusista asetuksista käy suoraan ilmi, koskevatko ne uuden rakennuksen rakentamista vai rakennuksen korjaus- tai muutostyötä. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma.)

2.7.1 Asuntosuunnittelu

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on huolehtia, että asumiseen tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan tarkoituksenmukaisiksi ja viihtyisiksi. Asuntosuunnittelun tarkoitus on parantaa asumiseen tarkoitettujen tilojen toimivuutta sekä soveltumista erilaisiin ja muuttuviin asumistarpeisiin.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on myös huolehdittava, että ympäristövaikutukset ja paikalliset luonnonolosuhteet otetaan huomioon rakennuksen sijoittelussa sekä rakennuksen tilojen suunnittelussa. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, asuntosuunnittelu.)

Ympäristöministeriön asuntosuunnittelun asetuksesta 1008/2017, poimitut, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen kannalta oleelliset asiat ovat:

Pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan on tehtävänsä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelussa siitä, että rakennus täyttää käyttötarkoituksen mukaisesti asuin-, majoitus- tai työtiloja koskevat olennaiset tekniset, toiminnalliset ja arkkitehtoniset vaatimukset. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, asuntosuunnittelu, asetus 1008/2017. 3§.)

Asuin-, majoitus- ja työtilan koon ja muodon on huoneen aiottu käyttö ja kalustettavuus huomioon ottaen oltava tarkoitukseensa soveltuvia. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonealan on kuitenkin aina oltava vähintään 7 neliömetriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, asuntosuunnittelu, asetus 1008/2017. 4§.)

Asuin- ja, majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkymä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Asuinhuoneen ja majoitustilan ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, asuntosuunnittelu, asetus 1008/2017. 5§.)

Asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 neliömetriä. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, asuntosuunnittelu, asetus 1008/2017. 7§.)

2.7.2 Rakenteiden lujuus ja vakaus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on huolehtia, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita. Rakenteiden tulee soveltua rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestää rakennukselle suunnitellun käyttöönsä. Rakenteiden suunnittelun ja mitoituksen on perustuttava kantavien rakenteiden osalta sääntöihin, laskelmiin, suunnitteluperusteisiin tai luotettaviin koetuloksiin tai luotettaviin käytettävissä oleviin tietoihin. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden kannalta sopivia rakennustuotteita.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava niin, ettei rakentamisen ja käytön aikainen kuormitus aiheuta sortumista, lujuutta tai vakautta haittaavia muodonmuutoksia

eikä vaurioita rakennuksen muita osia taikka rakennukseen asennettuja laitteita tai rakennuksen kiinteitä varusteita. Rakennuksen suunnittelussa ja rakennustyössä on lisäksi otettava huomioon, että rakennuksen ulkopuolisen syyn rakennukselle aiheuttama vaurio ei muodostu liian suureksi tapahtumaan suhteutettuna. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, rakenteiden lujuus ja vakaus.)

Ympäristöministeriön rakenteiden lujuus ja vakaus asetuksista 477/2014 ja 465/2014, poimitut, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen kannalta oleelliset asiat ovat:

Rakennuksen korjaus- ja muutostyön sekä käyttötarkoituksen muutoksen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon ja erityisesti syystä selvittävä rakennuksen ja sen rakenteiden ominaispiirteet ja kunto sekä selvittävä rakenteen kuormituksen mahdollinen lisääntyminen. Rakenteiden osittaisen muutoksen yhteydessä on varmistettava, että siitä rakennejärjestelmälle aiheutuvat muutokset eivät vaikeuta tämän asetuksen 3 §:n mukaisten vaatimusten täyttymistä.

Kun rakenteen kuormitus ei lisäännä rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen johdosta mutta rakenteiden kunto edellyttää niiden vahvistamista, voidaan soveltaa rakennuksen rakentamisajankohtana voimassa olleita säännöksiä sekä kyseisenä ajankohtana vallinnutta hyvää rakentamistapaa.

Kun rakenteen kuormitus lisääntyy rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen johdosta, on kantavien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa sovellettava tämän asetuksen 2–5 §:ää uusien ja vahvistettavien rakenteiden osalta. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, rakenteiden lujuus ja vakaus, asetus 477/2014. §10.)

Rakennuksen korjaus- ja muutostyön sekä käyttötarkoituksen muutoksen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon ja erityisesti syystä selvittävä rakennuksen ja sen pohjarakenteiden ominaispiirteet ja kunto sekä selvittävä pohjarakenteen kuormituksen mahdollinen lisääntyminen. Rakenteiden osittaisen muutoksen yhteydessä on varmistettava, että siitä rakennejärjestelmälle aiheutuvat muutokset eivät vaikeuta tämän asetuksen 3 §:n mukaisten vaatimusten täyttymistä.

Kun pohjarakenteiden kuormitus ei lisäännä rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen johdosta, mutta pohjara-

kenteiden kunto edellyttää niiden vahvistamista, voidaan soveltaa rakennuksen rakentamisajankohtana voimassa olleita säännöksiä sekä kyseisenä ajankohtana vallinnutta hyvää rakentamistapaa.

Kun pohjarakenteen kuormitus lisääntyy rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen johdosta, on pohjarakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa sovellettava tämän asetuksen 2–7 §:ää uusien ja vahvistettavien pohjarakenteiden osalta. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, rakenteiden lujuus ja vakaus, asetus 465/2014. §12.)

2.7.3 Energiatehokkuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla.

Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, energiatehokkuus.)

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 4/13 rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä.

Ympäristöministeriön energiatehokkuus asetuksesta 4/13, poimitut, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen kannalta oleelliset asiat ovat:

Korjaus- tai muutostyöhankkeeseen ryhtyvän on lupaannettava tarvittavan suunnittelun yhteydessä esitettävät toimenpiteet, joilla rakennuksen energiatehokkuutta aiotaan parantaa rakennusosittain, järjestelmittäin

tai koko rakennuksesta hankkeen laajuuden ja päättämänsä tavan mukaisesti. Suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle luvan hakemisen yhteydessä.

Rakennusosakohtainen vaihtoehto:

- a) Ulkoseinä: Niin, että alkuperäistä ulkoseinien lämmönläpäisevyyttä parannetaan. Alkuperäinen U-arvo $\times 0,5$. Ei tarvitse kuitenkaan olla yli $0,17 \text{ W/m}^2\text{K}$ tason. Parannettuna tulee kuitenkin olla vähintään $0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$. Eristävyyttä parannetaan siis aina vähintään 50 %:lla.

Hirsiseinä. Hirsirakenteen keskimääräinen paksuus vähintään 180 mm. U-arvo ei tarvitse olla yli $0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ tason.

- b) Yläpohja: Niin, että alkuperäistä yläpohjan lämmönläpäisevyyttä parannetaan. Alkuperäinen U-arvo $\times 0,5$. Ei kuitenkaan tarvitse olla yli $0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$ tason. Parannettuna tulee kuitenkin olla vähintään $0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$. Eristävyyttä parannetaan siis aina vähintään 50 %:lla.

- c) Alapohja: Energiatehokkuutta parannetaan mahdollisuuksien mukaan.

- d) Ikkunat ja Ulko-ovet: Uusien ikkunoiden ja ovien U-arvon oltava $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ tai parempi. Vanhoja ikkunoita ja ulko-ovia korjattaessa on lämmönpitävyyttä parannettava mahdollisuuksien mukaan.

Rakennuksen energiankulutuksen pienentäminen vaihtoehto:

Rakennuksen standardikäyttöön perustuvan energiankulutuksen on oltava vähemmän kuin 180 kWh/m^2 .

Rakennuksen kokonaisenergiankulutuksen pienentäminen vaihtoehto:

On laskettava energiaselvityksen kautta rakentamisajankohdan mukainen tai viimeisimmän käyttötarkoituksen mukainen kokonaisenergian kulutus (E-luku, kWh/m^2) ja pienennetään sitä vaaditun mukaisesti. Uuden E-luvun on oltava 80_% lasketusta E-luvusta.

Lisäksi, kun rakennuksen teknisiä järjestelmiä peruskorjataan, uudistetaan tai uusitaan, on noudatettava seuraavia vaatimuksia:

- 1) Rakennuksen ilmanvaihdon poistoilmasta on otettava lämpöä talteen lämpömäärä, joka vastaa vähintään 45 % ilmanvaihdon lämmityksen tarvitsemasta lämpömäärästä eli lämmön talteenoton vuosihyötysuhteen on oltava vähintään 45 %.
- 2) Koneellisen tulo- ja poistoilmajärjestelmän ominaissähköteho saa olla enintään 2,0 kW/(m³/s).
- 3) Koneellisen poistoilmajärjestelmän ominaissähköteho saa olla enintään 1,0 kW/(m³/s).
- 4) Ilmastointijärjestelmän ominaissähköteho saa olla enintään 2,5 kW/(m³/s).
- 5) Lämmitysjärjestelmien hyötysuhdetta parannetaan laitteiden ja järjestelmien uusimisen yhteydessä mahdollisuuksien mukaan. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, energiatehokkuus, asetus 4/13.)

Energiaselvitys, johon sisältyy myös E-luvun laskenta, on korjaus- tai muutostyön yhteydessä tehtävä, mutta varsinaista energiatodistusta ei tarvitse laatia. Energiatodistusta ei tarvita rakennuksen korjaus- ja laajennustyössä, eikä myöskään käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Tällaiselle rakennukselle tulee energiatodistus kumminkin laatia, jos lain säädökset tätä muuten edellyttävät, esimerkiksi myyntitilanteissa nykyisen lainsäädännön mukaan pitää aina olla energiatodistus. Poikkeuksena on, että jos rakennus on kerrosalaltaan alle 50 m², energiatodistusta ei tarvita. (Ympäristöministeriö. Energiatodistusopas 2018, kappale 4,3.)

2.7.4 Esteettömyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia, rakennus suunnitellaan ja rakennetaan käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla. Tämä koskee myös rakennuksen piha- ja oleskelualueita. Esteettömyys ja rakennuksen ja piha- ja oleskelualueiden käytettävyys on otettava huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

Ympäristöministeriön esteettömyys asetuksessa 241/2017 on lisäksi mainittu:

Asunnossa, joka on tarkoitettu palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimiseisten henkilön tuettuun asumiseen, on oltava vähintään yksi wc - ja pesutila, jossa on halkaisijaltaan vähintään 1500 millimetriä vapaa tila. Kiinteät kalusteet on sijoitettava vapaaseen tilaan nähden siten, että liikkumiseisten henkilö voi käyttää niitä. Lisäksi wc-istuimen toisella puolella on oltava vapaata tilaa vähintään 800 millimetriä. Tällaisen wc - ja pesutilan on oltava varustettavissa liikkumiseiselle henkilölle sopivaksi. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, esteettömyys, asetus 241/2017.)

2.7.5 Käyttöturvallisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ja rakennetaan niin, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksen ulkotiloista ja kulkuväylistä tai rakennuksesta itsestään ei saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Vaaran hyväksyttävyyden arviointi perustuu kohteen tavanomaiseen tai normaalisti ennakoitavaan käyttöön. Tällaiseen käyttöön ei kuulu käyttäjien tietoinen tai tahallinen riskinotto.

Käyttöturvallisuusvaatimus viittaa kolmeen suureen riskiryhmään:

- 1) kaatumiset, liukastumiset ja putoamiset; liikkuvan käyttäjän törmäys tai puristumisriskit sekä liikkuvan kohteen tai siitä irtoavien osien aiheuttamat iskut, leikkaamiset ja likistämiset;
- 2) palo-, sähkö- tai räjähdystapaturmat; Paloturvallisuudesta säädetään valtioneuvosten asetuksessa rakennuksen paloturvallisuudesta. Sähköturvallisuudesta säädetään sähköturvallisuuslaissa ja sen nojalla.
- 3) ajoneuvon liikkumisesta aiheutuvat onnettomuudet rakennuksissa ja rakennuspaikoilla. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, käyttöturvallisuus.)

Ympäristöministeriön asetuksen 1007/2017 mukaisesti rakennuksen käyttöturvallisuudesta noudatetaan, sitä mitä on maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätty.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tätä asetusta on sovellettava, jos alkuperäinen ratkaisu on turvallisuuden tai terveydellisyyden kannalta ilmeisen haitallinen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt voidaan muutoin tehdä alkuperäistä ratkaisua noudattaen. Muutokset eivät saa kuitenkaan heikentää käyttöturvallisuutta.

Tätä asetusta on sovellettava rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen siinä tapauksessa, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu riskillisemmäksi. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, käyttöturvallisuus, asetus 1007/2017.)

2.7.6 Paloturvallisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi.

Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava.

Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoiminta ja palon hallintaan saaminen.

Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan.

Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja.

Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon.

Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, paloturvallisuus.)

Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 mukaisesti rakennusten paloturvallisuudesta noudatetaan sitä, mitä on maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätty.

Tätä asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Tätä asetusta sovelletaan myös rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estäminen huomioon ottaen.

Ympäristöministeriön paloturvallisuus asetuksesta 848/2017, poimitut, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen kannalta oleelliset asiat ovat:

Pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan on tehtäviensä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelusta siten, että rakennus käyttötarkoituksensa mukaisesti täyttää paloturvallisuudelle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Paloturvallisuudelle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät, jos rakennus suunnitellaan ja rakennetaan noudattaen tässä asetuksessa esitettyjä luokkia ja lukuarvoja. Paloturvallisuusvaatimukset täyttyvät myös, jos rakennus suunnitellaan ja rakennetaan perustuen oletettuun palonkehitykseen, joka kattaa kyseisessä rakennuksessa todennäköisesti esiintyvät tilanteet. Vaatimuksen täyttyminen on todennettava tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennuksen ominaisuudet ja käyttö. Oletettuun palonkehitykseen perustuvassa suunnittelussa on käytettävä menetelmiä, joiden kelpoisuus on osoitettu. Suunnittelun perusteet, käytetyt mallit ja saadut tulokset on esitettävä rakennuslupamenettelyn yhteydessä. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, paloturvallisuus, asetus 848/2017. §3.)

Palon syttymisen vaaran rakennuksessa on oltava mahdollisimman vähäinen. Palon syttymisen sekä palon ja savun leviämisen vaara rakennuksessa ei saa olennaisesti kasvaa teknisten asennusten johdosta. Tulisija, savupiippu, hormi ja lämmityslaitte on sijoitettava ja rakennettava tai asennettava niin, ettei niiden käytöstä aiheudu palo- tai räjähdysvaaraa. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, paloturvallisuus, asetus 848/2017. §10.)

Ilmanvaihtojärjestelmä ei saa myötävaikuttaa palon tai savukaasujen leviämiseen vaaraa aiheuttavalla tavalla. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, paloturvallisuus, asetus 848/2017. §19.)

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten (naapurirakennus) välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, paloturvallisuus, asetus 848/2017. §29.)

Rakennuksesta on voitava poistua turvallisesti tulipalossa. Rakennuksessa on oltava riittävästi sopivasti sijoitettuja, tarpeeksi väljiä ja helpokulkuisia uloskäytäviä niin, että poistumisaika rakennuksesta ei ole vaaraa aiheuttavan pitkä. Uloskäytävän on johdettava ulos maan pinnalle tai muulle palon sattuessa turvalliselle paikalle. Uloskäytävää tai palosulkua ei saa rakentaa sellaisista tarvikkeista tai rakennusosista eikä niihin saa sijoittaa laitteita tai asennuksia, jotka lisäävät palokuormaa tavalla, jota ei voi pitää hyväksyttävänä tai jotka savunmuodostuksensa takia vaarantavat henkilöturvallisuutta. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, paloturvallisuus, asetus 848/2017. §31.)

Jos rakennuksen sijainti, suuri koko tai poikkeukselliset olosuhteet erityisesti vaarantavat henkilöturvallisuutta, rakennusvalvontaviranomainen voi perustelluista syistä edellyttää, että rakennus varustetaan tarpeellisilta osin paloturvallisuutta parantavilla laitteistoilla tai järjestelyillä. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, paloturvallisuus, asetus 848/2017. §37.)

Asuntojen, majoitustilojen, hoitolaitosten, päivähoitolaitosten, päiväkotien ja muiden varhaiskasvatuksen tilojen sekä koulujen on oltava varustettu tarkoituksenmukaisella laitteistolla, joka varhaisessa vaiheessa ilmoittaa alkavasta palosta. Asunnot, jotka on kytketty sähköverkkoon, on oltava sähköverkkoon kytketty palovaroitin. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, paloturvallisuus, asetus 848/2017. §38.)

2.7.7 Suunnittelu ja valvonta

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan myönnetyn rakennusluvan mukaisesti ja otetaan huomioon rakentamista koskevien säännösten ja määräysten täyttyminen. Rakennushankkeeseen

seen ryhtyvällä on oltava riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on myös huolehtia siitä, että rakennushankkeessa on hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävän ammattitaidon sekä pätevyyden omaavat suunnittelija ja työnjohtaja. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta.)

Rakentamisen valvonnasta ja neuvonnasta yleisen edun kannalta vastaa kunnan rakennusvalvonta. Valvontatehtävien laajuus vaihtelee rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan, suunnittelijan ja työnjohtajan ammattitaito huomioon ottaen. Vastuu kuitenkin lain vaatimukset täyttävästä rakentamisesta on rakennushankkeesta vastaavalla. Rakennustyö on suoritettava niin, että se täyttää rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjaan kirjataan rakennustyön aikana tehdyt tarkastukset ja katselmukset. Tarvittavat katselmukset on määritelty rakennusluvassa tai aloituskokouksessa. Tarkastusasiakirjan avulla on helppo todentaa rakennustyön vaiheet. Tarkastusasiakirja liitetään loppukatselmuspöytäkirjaan. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta.)

Ympäristöministeriön suunnittelu ja valvonta asetuksesta 12.3.2015/216, poimitut, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen kannalta oleelliset asiat ovat:

Asemapiirrokseen on tarvittaessa sisällyttävä seuraavat tiedot rakennuspaikalla olemassa olevista ja sille suunnitelluista rakennuksista. Korjaus- tai muutostyötä koskevassa piirroksessa olemassa olevan rakennuksen muutettava osa. Rakennuspaikan rajoittuessa rantaan rakennuksen etäisyys rantaviivasta. Vesihuoltolaitoksen verkoston ulkopuolisella alueella talousvesikaivon ja jätevesien käsittelylaitteiden, kaivojen ja imeytyskenttien sijainti sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikka (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, suunnittelu ja valvonta, asetus 12.3.2015/2016. §5.)

Rakennuksen korjaus- tai muutostyössä on pohja- ja leikkauspiirustusten ulotuttava riittävän laajalle alueelle ja niihin on lisäksi sisällyttävä toisistaan erottuvin merkinnöin tieto purettavista, säilyvistä ja uusista rakenteista. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, suunnittelu ja valvonta, asetus 12.3.2015/2016. §7.)

Rakennuksen korjaus- tai muutostyössä piirustukseen on lisäksi sisällyttävä koko julkisivu muutoksineen, jos korjaus- tai muutostyö vaikuttaa rakennuksen julkisivuun. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, suunnittelu ja valvonta, asetus 12.3.2015/2016. §8.)

2.7.8 Terveellisyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia, että rakennus suunnitellaan käyttötarkoituksensa edellyttämällä tavalla ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen. Ottaen huomioon ympäristön aiheuttamat olosuhteet, sekä rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävinä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, terveellisyys.)

Rakentamismääräyskokoelman terveellisyys asetuksista 782/2017, 1047/2017 ja 1009/2017, poimitut, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen kannalta oleelliset asiat ovat:

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuksen kosteustekniseen toimivuuteen ei tarvitse tehdä muutoksia, jos rakennus on kosteusteknisesti toimiva. Korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa kosteusteknisesti toimintunut rakenne, jonka tekninen käyttöikä on loppunut tai joka on kosteustekniseltä toiminnaltaan vaurioitunut, voidaan korjata rakennusaikaista rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenteessa ei ole kosteustekniseltä

toimivuudeltaan muutosta vaativaa suunnittelu- tai toteutusvirhettä, on korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa ensisijaisesti noudatettava alkuperäisen rakenteen toimintatapaa. Korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa voidaan noudattaa tätä asetusta, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen kosteusteknistä toimivuutta. Jos rakenne on omiaan aiheuttamaan terveyshaittaa tai vaurioita rakennuksen kosteustekniselle toimivuudelle, on korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa noudatettava tätä asetusta. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, terveellisyys, asetus 782/2017. §4.)

Rakennuksen perustuksia, perusmuuria tai alapohjaa koskevassa korjaus- ja muutostyössä on noudatettava 1 momenttia ainoastaan korjattavilta tai muutettavilta osin. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, terveellisyys, asetus 782/2017. §9.)

Rakenteellisten ratkaisujen on ohjattava uuden rakennuksen ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytyslaitteistosta tai muusta laitteistosta sekä niihin liitetystä laitteesta aiheutuva vesivuoto näkyville. Jos kyseisiin laitteistoihin tai laitteisiin liittyy vesivuodon mahdollisuus, on niiden oltava tarkastettavissa, korjattavissa ja uusittavissa. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön ja käyttötarkoituksen muutokseen sovelletaan 4 §:n säännöksiä. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, terveellisyys, asetus 782/2017. §10.)

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava työmaan kosteudenhallintasuunnitelman laatimisesta rakennushankkeen kosteudenhallintaselvitykseen pohjautuen. Työmaan kosteudenhallintasuunnitelman sisältöön sovelletaan rakentamisen suunnitelmista ja selvityksistä annetun ympäristöministeriön asetuksen (216/2015) 15 §:n laa. Sen lisäksi työmaan kosteudenhallintasuunnitelmaan on sisällyttävä tiedot rakennustyömaan kosteudenhallinnasta vastaavista rakennusvaiheen vastuupersonaaleista. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, terveellisyys, asetus 782/2017. §13.)

Pääsuunnittelijan, erityissuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan on tehtävänsä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelussa siitä, että rakennus täyttää käyttötarkoituksen mukaisesti vesi- ja viemärlaitteistojen turvallisuuteen, terveellisuuteen, käyttövarmuuteen, kestävyyteen ja energiatehokkuuteen vaikuttavat vaatimukset. Suunnitelmasta on käytävä ilmi vesi- ja viemärlaitteistoissa käytettävät osat, tuotteet ja materiaalit. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, terveellisyys, asetus 1047/2017. §3.)

Jätevesien poisjohtaminen. Rakennuksen jätevesilaitteistosta ei saa aiheutua terveydellistä vaaraa, hajuhaittaa, viemäritulvia, melua eikä ympäristöhaittaa. Jätevesi on johdettava vesihuoltolaitoksen viemäriin tai kiinteistökohtaisesti puhdistettavaksi taikka umpisäiliöön. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, terveellisyys, asetus 1047/2017. §25.)

Ilmanvaihdon on toteutettava terveellinen, turvallinen ja viihtyisä sisäilman laatu oleskelutiloissa. Ilmanvaihtojärjestelmän on tuotava rakennukseen riittävä ulkoilmavirta ja poistettava sisäilmasta terveydelle haitallisia aineita, liiallista kosteutta, viihtyisyyttä haittaavia hajuja sekä ihmisistä, rakennustuotteista ja toiminnasta sisäilmaan aiheutuvia epäpuhtauksia.

Ilmanvaihtojärjestelmä on suunniteltava siten, että:

- 1) Valitun ilmanvaihtojärjestelmän toiminnan kannalta keskeisiä toimintoja voidaan mitata, ohjata ja seurata
- 2) Oikein käytettynä, huollettuna ja kunnossapidettynä järjestelmä kestää toimintakuntoisena suunnitellun käyttöiän
- 3) Järjestelmän toiminta voidaan kokonaisuudessaan pysäyttää. Koneellisessa järjestelmässä on oltava selvästi merkitty pysäytyskytkin, jonka on oltava helposti saavutettavassa paikassa. Painovoimaisessa järjestelmässä ilmanvaihtoventtiilien on oltava helposti suljettavissa. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, terveellisyys, asetus 1009/2017. §8.)

2.7.9 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakennuslupaa.

Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee sisältää rakennuksen käyttötarkoitus ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttötöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.)

2.7.10 Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Rakentamismääräyskokoelman meluntorjunta ja ääniolosuhteet asetuksesta 796/2017, poimitut, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen kannalta oleelliset asiat ovat:

Rakennuksen ääneneristystä, melun- ja värinätorjuntaa, ääniolosuhteita sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää.

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. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, meluntorjunta ja ääniolosuhteet, asetus, 796/2017. §7.)

2.8 Pinta-alaltaan enintään 50m² rakennusten energiatehokkuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 2 momentin mukaisia rakennusluokkia ja rakennuksia, joita energiatehokkuuden parantamisvelvollisuus ei koske, ovat rakennukset, joiden pinta-ala on enintään 50 m². (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma, suunnittelu ja valvonta, energiatehokkuus, asetus 4/13.)

2.9 Rakennuksen käyttötarkoitus

Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.

Asuinrakennukseksi määritellään jatkuvaan joko vakituiseen tai väliaikaiseen asumiseen tarkoitettut rakennukset, joissa asuin-alaa tulee olla vähintään puolet kerrosalasta. Asuinrakennus voi olla esimerkiksi pientalo, kerrostalo, asuntolarakennus tai erityisryhmien asuinrakennus.

Vapaa-ajan asuinrakennukseksi määritellään pääsääntöisesti yksityiskäytössä oleva joko kesä- tai ympärivuoden asuttava rakennus, jota käytetään yleensä vapaa-ajalla. (Tilastokeskus 2018.)

3 Käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset kuntatasolla

3.1 Kaavoitustilanne

Alavus ja Töysä liitettiin yhdeksi kunnaksi v. 2013 alusta lukien. Entisen Alavuden järville on laadittu rantaosayleiskaavat, joita on voimassa 86 kappaletta. Rantaosayleiskaavat ovat oikeusvaikutteisia ja niiden pohjalta voidaan myöntää rakennuslupia. Entisen Töysän alueella on 68 kappaletta yli hehtaarin kokoista järveä, joille laaditaan myös rantaosayleiskaavat. Tämä kaavoitustyö on vielä kesken.

Rantaosayleiskaava alueella käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi vaatii poikkeamishakemuksen perusteluineen ja kohteen tulee täyttää pääsääntöisesti rakennusjärjestyksen ohjeet ja paikalliset muut edellytykset.

Lisäksi maanomistajat ovat laadittaneet omalla kustannuksellaan ranta-asemakaavoja. Näitä on voimassa Alavuden puolella 29 kappaletta ja Töysän puolella 5 kappaletta.

Ranta-asemakaava vastaa asemakaavaa ja käyttötarkoituksen muutokset tulee näillä alueilla tehdä aina kaavamuutoksen kautta. Ranta-asemakaava on maanomistajien teettämä kaava, joten he myös vastaavat kaavamuutoksen laadittamisesta ja sen kustannuksista. Maanomistajien tulee anoa rantakaavan muutoksen vireille saattamista ja kaavan laatijan hyväksyttämistä kunnalta. Ranta-asemakaavan laadinnan ja sen muutoksen hallinnollinen prosessi tapahtuu kunnassa. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavoittamattomalla ranta-alueella olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vapaa-asunnosta pysyväksi asunnoksi vaatii poikkeamishakemuksen perusteluineen ja kohteen tulee täyttää pääsääntöisesti rakennusjärjestyksen ohjeet ja paikalliset muut edellytykset. (Kärkkäinen 2020.)

3.2 Palvelutarjonta

Koulut:

- Alavuden lukio
- Alavuden Yläkoulu, Töysän yläaste
- Kirkkomännikön koulu, Aseman koulu, Hakojärjen koulu, Iivarin koulu, Länsipuolen koulu, Sulkavan koulu, Sääskiniemen koulu, Tuurin koulu

Kirjastot:

- Alavuden kirjasto
- Töysän kirjasto

Kirkot:

- Alavuden kirkko
- Töysän kirkko

Pelastuslaitokset:

- Alavuden paloasema
- Töysän paloasema

Ruokakaupat:

- Alavuden S-market
- Alavuden ABC
- Alavuden K-supermarket
- Alavuden aseman K-market
- Veljekset keskinen Oy
- Sale Töysä

Terveyskeskukset:

- Alavuden terveyskeskus
- Töysän terveysasema. (Alavuden kaupunki 2020.)

3.3 Ansio- ja kiinteistöverotulot

Kunnallisvero on veroa, jota peritään verovelvollisen ansiotuloista. Vakituinen asukas maksaa kunnallisveroa, jolla on positiivinen vaikutus kunnan talouteen.

Kiinteistövero on maan tai rakennusten arvoon perustuva vero, minkä kiinteistön omistaja joutuu maksamaan. Veron suuruuden määrittää kunnanvaltuusto. Laissa on kuitenkin rajoitteita, kuinka vähän veron on oltava vähintään ja kuinka suuri se saa enimmillään olla. Kiinteistövero on vakituisella asunnolla pienempi kuin vapaa-ajan asunnolla, joka vaikuttaa pienessä määrin negatiivisesti kunnan talouteen.

3.4 Kuntapalvelujen toiminta

Kunnalla on velvoite tarjota tietyt lakisääteiset palvelut vakituisille asukkailleen, jotka eivät koske vapaa-ajan asukkaita. Kunnalle voidaan antaa tehtäviä vain säätämällä siitä laissa.

Lakisääteiset tehtävät liittyvät seuraaviin palveluihin:

- koulutus ja päiväkotit
- kulttuuri-, nuoriso- ja kirjasto
- kaupunkisuunnittelu, maankäyttö
- veden- ja energiantuotanto
- jätehuolto
- ympäristöpalvelut
- sosiaali- ja terveyspalvelut
- palo- ja pelastustoimi.

Lakisääteisten tehtävien lisäksi kunnat voivat itse ottaa itselleen muita itsehallinnollisia tehtäviä. Nämä liittyvät yleensä talouteen, työllisyyteen ja asumiseen.

Esimerkiksi kunnan järjestämä koulukyyditys ja niiden reitit määritellään käytännössä uudelleen joka kevät eli koulukyyditys reittien perusteella ei voida ajatella eri alueiden käyttötarkoitusten muutosten vakituisen asumiskäyttöön olevan paremmin perusteltuja kuin toisten. Kuitenkin on selvää, että jos etäisyys kouluun on pitkä,

eikä koulukyydyksille muodostu toimivia yhtenäisiä reittejä ja varsinkin jos rakennus sijaitsee pitkän pistotien päässä ei alue ainakaan koulumatkan perusteella puolla käyttötarkoituksen muutosten suosimista vakituiseen asumiskäyttöön.

Joukkoliikenteen reititkin muuttuvat ja tulevaisuudessa. Jos joukkoliikennemäärät vähenevät, niin reittejäkin tultaneen supistamaan. (Alavuden kaupunki 2020.)

3.5 Maankäytön suunnittelu

Maankäytön suunnittelun päätarkoitus on sovittaa yhteen erilaisia toimintoja kuten asuminen, vapaa-ajan vietto, elinkeinotoiminta, luonto. Maankäytön suunnittelun perustana on avoimuus ja vuorovaikutus. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön kehittäminen.

3.5.1 Rakennuksen sijainti

Rakennusmääräyksen mukaisesti rakennuksen etäisyydet kaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Kaava-alueilla etäisyys tulee olla rajasta vähintään 4 metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

Rakennuksen etäisyys tieverkoston keskilinjasta tulee olla yksityisteillä 12 metriä, seutu- ja yhdysteillä 20 metriä ja valta- ja kantateillä 30 metriä.

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäisiä puita, jne.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon,

muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan / kaupunkikuvaltaan sopu suhtainen kokonaisuus. (Alavuden kaupunki 2020.)

3.5.2 Rakennuspaikan vaatimukset

Rakennuspaikan täytyy soveltua käyttötarkoitukseen. Rakennuspaikan tulee olla asemakaava-alueen ulkopuolella sijainniltaan, korkeudeltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 2000 m².

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurien puolelle.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Kerrosalaltaan yli 70 ka-m² rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennettaessa lähemmäksi kuin 100 metriä rantaviivasta asuinkäyttöön tulevan rakennuksen kerrosala talousrakennuksineen saa olla enintään 200 ka-m².

Alavuden järville on laadittu järviuettelot, joissa näkyy vesipintojen korkeudet ja joissa on määritelty sokkelin sallittu alin korkeus. Näiden luetteloiden laadinnassa on otettu huomioon veden pinnan korkeusvaihtelut, esimerkiksi tulvakorkeus. (Alavuden kaupunki 2020.)

3.6 Tiet

Alavuden kaava-alueilla on kunnossapidettäviä katuja ja teitä yhteensä 82 kilometriä sekä kevyen liikenteen väyliä 32 km. Kaupungin hoidossa olevia yksityisteitä on 440 km. Kunnossapito hoidetaan yksityisten urakoitsijoiden toimesta

Tiet saattavat olla vapaa-ajan asunnoille hyvinkin kapeita ja huonosti perustettuja. Usein tiet ovatkin riittämättömät verrattuna siihen millaiset vaatimukset tieltä edellytetään, kun täytyy päästä kulkemaan asuinkäyttöön tarkoitettulle asuinrakennukselle. Vakituisen asumisen asuinrakennukseen on oltava ympärivuoden käyttökelpoinen tieyhteys, joka mahdollistaa myös isompien ajoneuvojen, kuten jätehuolto- ja hälytysajoneuvojen pääsyn kohteeseen. Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus sekä pelastustoiminta. Rakennuksen osoitemerkintä eli osoitenumero tai sen osoitettava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän päähän. (Alavuden kaupunki 2020.)

3.7 Vesihuolto

Ympäristöministeriön asetuksessa 1047/2017 rakennusten vesi- ja viemärlaitteistosta on annettu määräyksiä veden laadusta, paineesta ja lämpötilasta sekä vesikalusteista ja niiden asennuksista. Lisäksi talousvedestä on säädetty Terveystieteiden tutkimuskeskuksen asetuksella 19.8.1994/763. Esimerkiksi lain § 16:ssä on määritelty, mitä talousvesi on. Rakennusjärjestyksessä mainitaan, että asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. (Alavuden kaupunki 2020.)

3.8 Jätehuolto

Talouden jätevesien käsittely. Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että talousjätevesien käsittelyä varten kiinteistöllä on kohteeseen soveltuva jätevesien käsittelyjärjestelmä. Käsittelyjärjestelmän soveltuvuutta arvioitaessa otetaan huomioon kiinteistön käytön aiheuttama käsittelemättömästä jätevedestä aiheutuva kuormitus, ympäristön pilaantumisen vaara ja muun jätevesijärjestelmän ominaisuudet,

kiinteistön sijainti vesistön tai meren läheisyydessä tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ja muut ympäristöolosuhteet. Kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava ja sitä on ylläpidettävä siten, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä jätevesijärjestelmän suunnittelusta, käytöstä ja huollosta. (L. 27.6.2014/527. §156.)

Perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano rannalla ja pohjavesialueella. Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että enintään 100 metrin etäisyydellä vesistöstä tai merestä olevalla alueella tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ennen vuotta 2004 voimassa olleisiin rakentamisajankohdan mukaisiin vaatimuksiin tai myönnettyyn rakennuslupaan perustuva jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää perustason puhdistusvaatimuksen. Etäisyys on määritettävä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sitä lähinnä sijaitsevan sellaisen rakennuksen, jossa muodostuu talousjätevesiä, seinään.

Kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan antaa 202 §:n nojalla perustason puhdistusvaatimusta ankarampia vaatimuksia, jos ne ovat välttämättömiä paikallisten ympäristöolosuhteiden vuoksi. (L. 27.6.2014/527. §156 a.)

Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma. Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että talousjätevesijärjestelmästä laaditaan suunnitelma silloin, kun järjestelmä rakennetaan tai olemassa olevan järjestelmän toimintaa tehostetaan. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tehtävään lupahakemukseen. Suunnitelman on sisällettävä riittäviin lähtötietoihin perustuvat tiedot jätevesien käsittelyjärjestelmän mitoituksesta, rakenteesta, toimintaperiaatteesta, arvio saavutettavasta käsittelytuloksesta ja jätevesien ympäristökuormituksesta sekä muut järjestelmän rakentamiseksi, käyttämiseksi ja valvomiseksi tarpeelliset tiedot. (L. 27.6.2014/527. §157 a.)

Ympäristöviranomaisen määrittelemillä tärkeillä pohjavesialueilla tulee kaikki jätevedet johtaa yleiseen viemärilaitokseen tai tiiveyden suhteen valvottavissa olevaan umpikaivoon.

Vakituisen asumisen kaikille jätevesille tärkeiden pohjavesialueiden ulkopuolisilla alueilla on oltava vähintään 3-osainen saostuskaivojärjestelmä ja maaperäkäsittely, pienpuhdistamo tai muu puhdistusteholtaan vastaava järjestelmä, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen. Pelkät pesuvedet (ns. harmaat vedet) voidaan johtaa 2-osaisen saostuskaivojärjestelmän kautta maaperäkäsittelyyn, pienpuhdistamoon tai muuhun puhdistusteholtaan vastaavaan järjestelmään.

Mikäli kiinteistölle ei tule vesijohtoa (ns. kantovesi), voidaan pelkät vähäiset pesuvedet johtaa yksiosaisen saostussäiliön kautta maaperäkäsittelyyn, harmaavesi-suodattimeen tai muuhun puhdistusteholtaan vastaavaan järjestelmään. Purkupaikkojen etäisyydet rannasta 15 metriä ja talousvesikaivosta vähintään 30 metriä maa-lajista riippuen. (Alavuden kaupunki 2020.)

Talouden jätteiden käsittely. Kiinteistön jätehuolto tulee järjestää jätelain ja kunnallisten jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla. Kunnan on järjestettävä asumisessa syntyneen jätteen sekä siihen rinnastettavan muun kuin vaarallisen jätteen kuljetus. Tämä tarkoittaa samaa kuin kunnan järjestämä jätteenkuljetus. Lakeuden Etappi Oy hoitaa tätä lakisääteistä velvoitetta Alavuden kaupungin puolesta. Kotitalouksien kierrätettäviä jätteitä otetaan vastaan Alavuden jäteasemalla. (Alavuden kaupunki 2020.)

3.9 Palo- ja pelastus

Tulisijat ja savuhormit on nuohottava riittävän usein ottaen huomioon niiden käyttöaste ja rakenne sekä käytetty polttoaine. Vakituisen asumiseen käytetyissä rakennuksissa tulisijat ja savuhormit on kuitenkin nuohottava vähintään vuoden välein, ja vapaa-ajan asumiseen käytetyissä rakennuksissa vähintään kolmen vuoden välein.

Käyttämätöntä tulisijaa ja savuhormia ei tarvitse nuohota. Kuitenkin kolme vuotta käyttämättä ollut tulisija ja savuhormi on nuohottava ennen käyttöönottoa. (L 29.4.2011/379. §13 b.)

3.10 Sähköverkko

Rakentamisen etäisyydestä sähköjohtojen läheisyyteen on säädetty seuraavaa rakennusjärjestyksessä.

Pienjännitejohto	alle 1 kV	5 metriä lähimmästä johdosta
Keskijännitejohto	1-36 kV	5 metriä lähimmästä johdosta
Suurjännitejohto	110 kV	23 metriä keskilinjasta
Suurjännitejohto	220 kV	26 metriä keskilinjasta
Suurjännitejohto kaupunki 2020.)	400 kV	28 metriä keskilinjasta. (Alavuden

4 Kriteerit käyttötarkoituksen muutoksissa Alavudella

Tähän on laadittu ohjeellinen pisteytys Alavuden rakennusvalvonnan käyttöön niistä kriteereistä, millä perusteella käyttötarkoituksen muutoksia voidaan suosia. Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväksi asuinpaikaksi on mahdollista käsitellä tällä hetkellä poikkeamislupamenettelyn kautta oikeusvaikutteisten rantaosayleiskaavojen RA-6 kaavamerkintöjen alueella ja rakennetulla vapaa-ajan-asuntopaikalla kaavattomalla ranta-alueella.

Ranta-asetakaava alueella olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväksi asuinpaikaksi vaatii ranta-asetakaavan muutoksen. Muutoksessa voidaan osoittaa pysyvät asuinpaikat suoraan kaavassa. Ranta-asetakaava alue jätetään pois pisteytyksestä, koska sitä ei voida käsitellä poikkeamishakemuksen kautta.

Pisteytyksessä ei ole huomioitu etäisyyttä kouluihin ja esimerkiksi kaupallisiin palveluihin. Alavudella on lakkautettu viime vuosina useita alakouluja ja niiden määrä voi edelleen pienentyä. Yläkouluja on kaksi kappaletta, joista toinen Töysän kirkonkylässä ja toinen Alavuden keskustassa. Alavuden keskustassa on myös lukio. Kyliä on poistunut kyläkaupat, joten lähimmät kaupalliset palvelut ovat Alavuden keskustassa, Tuurissa ja Töysän kirkonkylällä. Terveystoimipalveluita on Alavuden keskustassa, Töysän kirkonkylässä ja Tuurissa. Kirjastopalveluita saa Alavuden keskustasta, Töysän kirkonkylästä ja kirjastoautosta. (Kärkkäinen 2020.)

4.1 Pisteytys vapaa-ajan-asunnon muuttamiseksi pysyväksi asuinpaikaksi

Kaavallinen tilanne

- | | |
|--|----|
| – Rantaosayleiskaavan RA-6 vapaa-ajan-asuntopaikka | 2p |
| – Kaavaton ranta-alue | 1p |

Rakennuspaikan edellytykset (Rantaetäisyydet ja matka tien keskilinjaan)

- | | |
|----------------------|----|
| – Molemmat täyttyvät | 2p |
|----------------------|----|

- Toinen edellytyksistä täyttyy 1p
- Kumpikaan ei täyty 0p

Mahdollisuus liittyä kunnalliseen vesijohtoon

- Kyllä 2p
- Ei 0p

Suhde tiestöön

- Kaupungin ylläpitämän tien varrella 2p
- Yksitystien varrella, jolla pysyvää asutusta 1p
- Yksitystien/mökkitien varrella, jolla ei pysyvää asutusta 0p

Pysyvän asumisen määrä alueella (1 km säteellä)

- Yli 5 kpl 2p
- 1-5 kpl 1p
- 0 kpl 0p

Rakennuksen rakennustekninen tilanne

- Rakennetaan uusi / vastaa uutta asuinrakennusta 2p
- Vaatii runsaasti muutostöitä 1p

4.2 Yhteenveto pisteytyksestä

- Käyttötarkoituksen muutokselle perusteet 7-12p
- Käyttötarkoituksen muutokselle ei perusteita 2-6p

Lisäksi saattaa ilmentyä sellaisia seikkoja, esimerkiksi rakennuksen sijaintiin, ympäristöön tai elinkeinotoimintaan liittyviä asioita, jotka vaikuttavat päätökseen ja siitä johtuen jokainen käyttötarkoituksen muutos käsitellään tapauskohtaisesti.

5 Käyttötarkoituksen muutoksen lupamenettely yleisesti

5.1 Lupapiste

Lupapiste on verkkopalvelu, jonka kautta voit hakea rakennuslupaa, jos rakennuspaikkakunta on liittynyt palveluun. Alavuden kaupunki käyttää lupapiste-palvelua.

Lupapiste-palvelussa voi aivan aluksi jättää neuvontapyynnön, niin rakennusvalvontaviranomainen vastaa tarvitaanko asiasta käydä ennakkoneuvottelua. Kun pääpiirustukset ovat valmiita voi luvan haun aloittaa lupapiste-palvelussa. Lupapiste-palvelussa neuvotaan, mitä liitetiedostoja sinun tulee täyttää ja palvelu voi toimia niin, että eri viranomaiset voivat seurata hankkeen tietoja suoraan palvelussa. Myös naapurin kuulemiset voi rakennuslupaviranomainen pyytää palvelun kautta. Kun hankkeelle on annettu, päätös tulee siitä myös ilmoitus ja pystyt lukemaan päätöksen palvelusta. Rakentamisen aikainen asiointi hoituu myös lupapiste-palvelun kautta. Lupapiste-palvelu toimii alustana missä kaikki rakennushankkeeseen liittyvä tieto on arkistoituna. (Lupapiste 2020.)

5.2 Rakennusviranomaisen ohjaus

Rakentamisen valvonnasta ja neuvonnasta vastaa kunnan rakennusvalvonta. Vastuu kuitenkin lain vaatimukset täyttävästä rakentamisesta on rakennushankkeesta vastaavalla eli käytännössä rakennuttajalla, jos hän ei ole erikseen kirjallisella sopimuksella siirtänyt vastuutaan toiselle.

5.3 Rakennuslupahakemus

Rakennuksen käyttötarkoituksenmuutokselle haetaan rakennuslupaa Lupapiste.fi -palvelusta. Rakennusluvan hakeminen alkaa siitä, että tehdään neuvontapyyntö rakennusvalvontaan, jonka voi jättää lupapistepalvelun kautta. Rakennusvalvontaviranomainen tutkii, tarvitseeko hanke poikkeamismenettelyn ja ohjeistaa siitä rakennuttajaa. Varsinainen rakennuslupahakemus tehdään erikseen lupapistepalvelun

kautta. Rakennuslupahakemus voidaan tehdä ennen kuin poikkeamislupapäätös on tullut, mutta rakennusluvan voi saada vasta sen päätöksen jälkeen. Rakennuslupahakemukseen pitää rakennuttajan nimetä pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja. Lisäksi hankkeen laajuudesta riippuen voi olla tarve nimetä esimerkiksi KVV-työnjohtaja, sähkösuunnittelija tai rakennesuunnittelija niin kuin suuremmassakin rakennushankkeessa. Yleensä muutettaessa vapaa-ajan asuntoa vakituiseen asumiskäyttöön tarvitaan myös esimerkiksi energiatehokkuusselvitys ja jätevesisuunnitelma.

5.4 Rakennuslupa-päätös

Rakennuslupa voidaan käsitellä ja lupapäätös antaa, kun kaikki tarvittava tieto on toimitettu rakennusvalvontaan ja kun mahdollisesta poikkeamisesta on olemassa hyväksytty päätös.

5.5 Rakentamisen aikainen valvonta

Aloituskokous pidetään lähes poikkeuksetta. Rakennusvalvontaviranomainen päättää rakennusluvan yhteydessä aloituskokouksen ja rakennustyön aikaisten katselmusten pitämisestä. Aloituskokouksessa pitää olla paikalla rakennusvalvonnan edustaja, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja sekä rakennushankkeeseen ryhtyvä tai hänen edustajansa. (L 5.2.1999/132. §121.)

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämiin työvaiheisiin. Yleisimmin suoritettavat rakennustyön aikaiset katselmukset ovat pohja-, sijainti- ja rakennekatselmukset. Myös lämpö- vesi- ilmastointi- ja sähkötyö katselmuksia voidaan pitää, jos ne ovat tarpeen rakennustyön valvomiseksi. (L 5.2.1999/132. §150.)

Loppukatselmus tulee suorittaa ennen rakennusluvan päättymistä. Loppukatselmus tehdään, kun rakennustyöt ovat päättyneet. Loppukatselmuksen tarkoitus on varmistaa, että rakennus on käyttötarkoitukseen sopiva, paloturvallinen, asukkaille turvallinen eikä aiheuta terveydelle vaaraa.

Osittainen loppukatselmus, joka tunnetaan nimellä muuttotarkastus, voidaan pitää, kun asunto halutaan ottaa käyttöön, vaikka se on vielä vähäisiltä osilta kesken. Ja loppukatselmusta ei näin ollen pysty vielä pitämään. Edellytyksenä on kuitenkin, että asunto on oltava käyttäjälleen turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. (L 5.2.1999/132. §153.)

6 Yleisohje Alavuden kaupunki

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista pysyväksi asunnoksi voi hakea koko kunnan alueella. Hakea voi ensisijaisesti rantaosayleiskaava-alueille. Töy-sän alueen järville kaavoitus on vielä tekemättä, mutta se ei ole haun esteenä.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii yleensä poikkeamisluvan, josta pitää olla myönteinen päätös ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää.

Rakennuspaikalle tulee olla sellainen tie ja pihaliittymä, että sinne pääsee ympäri vuoden hälytys- ja jätehuoltoajoneuvoilla.

Jäteveden käsittelyn tulee täyttää voimassa olevat määräykset.

Rakennuksen tulee täyttää voimassa olevan lainsäädännön vaatimukset, mitä säädetään käyttötarkoituksen muutoksesta. Oleellisin selvitettävä asia on rakennuksen energiatehokkuus, joka määrittää hyvin pitkälle, millaisia korjauksia ja parannuksia rakennuksessa joudutaan tekemään. Käyttötarkoituksen muutosta rakennukselle suunnittelevan kannattaakin ennen lupahakemuksen jättämistä tehdä rakennustekninen tarkastelu rakennukselle energiatehokkuuden näkökulmasta. Tämä auttaa kustannusten hahmottamisessa.

Energiatehokkuuden parantamisesta rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on säädetty Ympäristöministeriön rakentamismääräyskokoelman energiatehokkuusasetuksessa 4/13.

Pientä rakennusta, joka on pinta-alaltaan enintään 50m², eivät energiatehokkuusvaatimukset koske.

7 Yhteenveto

Tähän työhön olen kerännyt kaiken oleellisen tiedon, koskien Alavuden kaupungin ranta-alueella olevien vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiskäyttöön. Kriteerit ja pisteytys on ohjeellinen ja Alavuden kaupunki voi noudattaa sitä siltä osin kuin se parhaaksi näkee.

Tämä työ voi toimia ohjeena myös suunnittelijoille ja hankkeeseen ryhtyville.

LÄHTEET

A 10.9.1999/895. Maankäyttö- ja rakennusasetus.

A 20.12. 2017/1009. Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta.

Alavuden kaupunki. 2020. Rakennusjärjestys luonnos. Julkaisematon.

Kärkkäinen S. 2020. Kaavoituspäällikkö. Alavuden kaupunki. Palaveri 9.4.2020.

L 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki.

L 29.4.2011/379. Pelastuslaki.

L. 27.6.2014/527. Ympäristönsuojelulaki

Lupapiste. 2020. [Verkkosivu]. 18.4.2020. Saatavana: <https://www.lupapiste.fi/info/rakennuslupa-pahkinankuoressa>

Tilastokeskus. 2018. Rakennusluokitus 2018. [Verkkosivu]. 8.4.2020. Saatavana: <http://www.stat.fi/meta/luokitukset/rakennus/001-2018-07-12/01.html>

Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma. 29.12.2016, päivitetty 23.5.2019 [Verkkosivu]. 8.4.2020. Saatavana: <https://www.ym.fi/rakentamismaaraykset>

Ympäristöministeriö, Energiatodistusopas 2018. 1.11.2018.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista. 20.12.2017 [Verkkosivu]. 8.4.2020. Saatavana: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008>

Ympäristöministeriö, Poikkeamisluvat rantarakentamisessa. 2.6.2017 [Verkkosivu]. 18.4.2020. Saatavana: <https://www.ymparisto.fi/fi-FI/sivukartta?open-nodes=26491,26495,27864,27867>