

RANTA-ALUEEN VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS VAKITUISEKSI ASUINRAKENNUKSEKSI

POIKKEAMISLUPA

Ranta-alueella maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvittavan poikkeamisluvan myöntää kunta.

Poikkeamisluvan edellytyksenä; rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista (MRL 172 §).

Tammelan kunnan rakennusjärjestys kohdassa 5.3. kerrotaan; ranta-alueella lomarakennuksen muuttaminen vakituisesti asunnoksi ratkaistaan pääsääntöisesti kaavoituksella. Haettaessa poikkeamislupaa muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Edellytyksenä rakennuspaikan muodostumiselle on, että rakennuspaikka on aikaisemmin ollut vakituisen asumiseen käytetty tai sen tulee tukeutua olemassa olevaan kyläasutukseen ja olemassa oleviin palveluihin.

Poikkeamishakemuksessa esitetään myös käyttötarkoituksen muutoksen suunnitelmin vakituisen asuinrakennuksen vaatimusten täytyminen (RakMk A2).

1. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

- muutosta edesauttaa ranta-alueilla ranta-asemakaavallinen tai oikeusvaikutteinen osayleiskaavallinen tarkastelu, joissa vakituinen asumisen mahdollisuus on selvitetty
- muutoksen vaikutuksilla ei muodosteta hallitsematonta vakituisen asumisen rakentamista ja ranta-alueelle ei muodosteta taajama-asutusta

2. Sijaitsee vakituisen asutuksen läheisyydessä

- sijainniltaan tukeutuu olemassa olevaan kyläyhteisöön
- sijainniltaan tukeutuu peruspalveluihin (koulut, terveydenhuolto, kotipalvelu,...)
- muutos ei saa aiheuttaa kunnalle ja asukkaalle lisäkustannuksia (yhdyskuntarakenteen hajautuminen)

3. Kiinteistölle johtaa hyvät ja hoidetut tieyhteydet

4. Talousveden ja jäteveden järjestelyt



5. Täyttää käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvat vakituiselle asuinrakennukselle asetetut MRL:n mukaiset tekniset vaatimukset

RAKENNUSLUPA

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 4.mom:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvnan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakituiselle asunnolle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutokseen on Ympäristöministeriön (YM) asetuksella 3/2013 annettu määräyksiä energiatehokkuuden parantamisesta.

Rakentamishetkellään vapaa-ajan rakennukset ovat saaneet ja saavat merkittäviäkin vapautuksia määräyksistä verrattuna vakituisiin asuinrakennuksiin. Vaikkakin YM:n asetus 3/2013 keventää pieneltä osaltaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vaatimustasoja, muutos asuinrakennukseksi vaatii merkittäviä muutostoimenpiteitä vapaa-ajan rakennuksessa.

Rakennusluvnan hakemiseksi tarvitaan käyttötarkoituksen muutosta koskevat pääpiirustukset, rakenne- ja lvi- suunnitelmat. Suunnitelmissa esitetään asetettujen vaatimusten täyttyminen ja toimenpiteet niiden täyttämiseksi. Lupaharkintaa tehdään nykymääräysten pohjalta. Tarvittaessa määräyksistä voidaan antaa kuitenkin vähäinen poikkeus (MRL 175 §), mikäli poikkeaminen ei vaaranna terveellisyttä, turvallisuutta, terveydellisiä oloja jne.. Poikkeamisella ei voida syrjäyttää asetetun määräyksen velvoitetta. Ohessa on karkealla tasolla selvitetty merkittävimpiä asetettuja ja huomioon otettavia vaatimuksia, jotka ainakin ilmenevät pätevän suunnittelijan laatimista pääpiirustuksista ja tarvittavista lvi-suunnitelmista.

KIINTEISTÖÖN LIITTYVÄT;

1. **Rakennuspaikka** kaava-alueen ulkopuolella (haja-asutus, yleiskaava-alue) tulee olla vakituisen asumiseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävän suuri kuitenkin vähintään 2000 m² (MRL116 §).
 - täyttää vakituista asuinrakennuspaikkaa koskevat vaatimukset (MRL 116 §)
 - rakennukset, myös tulevat/ tarvittavat rakennukset on voitava sijoittaa riittäväälle etäisyydelle rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta
 - vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajoista sekä vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista (MRA 57§)

2. **Kiinteistölle johtaa hyvät tieyhteydet** (MRL 136 §)
 - tien riittävä leveys ja kantavuus
 - kiinteistöllä onnistuu mm. talousjätteen ja mahdollisen sakokaivolietteen kuljetukset
 - mahdollistaa palo- ja pelastusajoneuvojen toimimisen
 - tien kunnossapito on järjestetty (lanaus, talviauraus)
 - myös em. ajoneuvojen kääntäminen kiinteistöllä
3. **Hyvä laatuinen ja riittävä talousvesi** (oma kaivo, verkostovesi) (MRL 136 §)
 - oman talousvesikaivon veden riittävyys ja soveltuvuus kotitalousvedeksi selvitetään
 - mm. veden laadun selvitys, jossa on tutkittu kaivoveden soveltuvuus kotitalousvedeksi
4. **Jätevesien käsittelyn sijoittaminen ja hoitaminen** (MRL 136 §)

RAKENNUKSEEN LIITTYVÄT; Tässä listassa ei ole päivitettyä 1.1.2018 voimaan tulleita määräyksiä. RakMk-viittaukset ovat korvautuneet uusilla asetuksilla.

5. **Rakennuksen ja muutostöiden tulee täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset** (MRL 117 – 117 g)
6. **Rakenteiden lujuus ja vakaus** (MRL 117 a §)
 - rakennesuunnitelmat
 - mm. maaperä, perustus, ulkoseinät, välipohja, yläpohja,...
7. **Paloturvallisuus** (MRL 117 b §)
 - poistumisturvallisuus
 - rakenteiden kantavuus palotilanteessa
 - palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen

- sammutus ja pelastustehtävien järjestelyt
- palon ja savun kehittymisen estäminen

8. **Rakennus täyttää RakMk D2:n vaatimukset (rakennuksen sisäilmasto ja ilmanvaihto) (MRL 117 c §)**

Korjaus- ja muutostöistä on annettu YM:n asetus 4/ 2013.

- riittävä ja hallittu ilmanvaihto vähintään 0,5 l/h
 - ulkoilman olosuhteista riippumatta asuinhuoneen ilmatilavuus täytyy vaihtua kerran kahden tunnin aikana
 - ilmanvaihdon ja lämmön talteenoton toteuttaminen / savuttaminen asettaa velvoitteita rakennuksen ilmatiiveydelle
- lämmön talteenotto vähintään 45 % poistoilmasta
(YM:n asetus 4/2013).
- ilmanvaihtojärjestelmien enimmäisominaissähkötehot 1,0 – 2,5 kW/(m³/s)
(YM:n asetus 4/2013).

9. **Rakennus täyttää RakMk F2:n vaatimukset (rakennuksen käyttöturvallisuus) (MRL 117 d §) mm.;**

- ulkoportaat enintään 180 mm nousu ja etenemä vähintään 270 mm (kaltevuus 18 - 23 astetta)
- sisäportaat enintään 190 mm nousu ja etenemä vähintään 250 mm (kaltevuus 25 - 37 astetta)
- avoaskelmien väli alle 100 mm
- portaiden ja kulkuteiden leveys vähintään 900 mm (RakMk E1 10.4)
- kaidekorkeudet, -välit, käsijohteet; vähintään (porraskaide) 900/ (parvikaide) 1000 mm, kaideraot enintään 50 mm/ 60 mm/ 110 mm/ 300mm (riippuen sijainnista)
- kulkuteiden valoisuus ja valaistus
- rakennuksen ajoneuvoliikenteen järjestäminen

- huoltoturvallisuus mm.; talo- ja lapetikkaat, lumiesteet

10. **Rakennus täyttää rakentamismääräyskokoelman osan RakMk F1:n vaatimukset** (esteetön rakennus) (MRL 117 e §) mm.;

- asunnon wc- ja pesutilat soveltuvat pyörätuolikäyttöön
- kulkuväylillä ei saa olla 2100 mm alittavia ulokkeita

11. **Melun torjunta ja ääniolosuhteet** (MRL 117 f §)

- ympäristöstä johtuva melu esim. liikenne, teollisuus tmv.
- teknisten järjestelmien äänitasot
 - kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistot
 - ilmanvaihto

12. **Rakennus täyttää YM:n korjaus- ja muutostöistä annetun asetuksen 4/ 2013 vaatimukset** (MRL 117 g §)

Asetuksen mukaan on mahdollista valita kohteeseen sopiva energiatehokkuuden parantamisvaihtoehto.

Rakennusosakohtainen vaihtoehto:

- parannetaan rakennusosia seuraavasti:
 - alkuperäistä ulkoseinien lämmönläpäisevyyttä (U) parannetaan vähintään 0,5:lla, enintään 0,17 W/m²K tasoon. 0,5 parannettuna tulee kuitenkin olla < 0,60 W/m²K
 - ulkoseinien eristävyyttä parannetaan siis aina vähintään 50 %:lla
 - alkuperäistä yläpohjan lämmönläpäisevyyttä (U) parannetaan vähintään 0,5:lla, enintään 0,09 W/m²K tasoon. 0,5 parannettuna tulee kuitenkin olla < 0,60 W/m²K tasoa
 - yläpohjan eristävyyttä parannetaan siis aina vähintään 50 %:lla.
 - ikkunoiden ja ovien U-arvon oltava vähintään 1,0 W/m²K

- arvo ikkunassa vastaa yleisesti vähintään 2-kertaista umpiolasia + ulkopuitteen 1 tasolasitusta karmivahvuudella n. 130 mm.
- arvo ulko-ovessa vastaa yleisesti vähintään tuplatiivistettä ja n. 62 mm eristettyä ovilehteä karmivahvuudella n. 128 mm
- alapohjan tehokkuutta parannetaan mahdollisuuksien mukaan

Rakennuksen standardikäyttöön perustuva vaihtoehto:

- Saavutetaan rakennuksen energiankulutusvaatimus eli 180 kWh/m² (vastaa energiatehokkuusluokkaa C)

Rakennuksen standardikäyttöön perustuvan kokonaisenergiankulutuksen pienentämiseen perustuva vaihtoehto:

- Lasketaan energiaselvityksen kautta rakentamisajankohdan mukainen tai viimeisimmän käyttötarkoituksen mukainen kokonaisenergian kulutus (E-luku) ja pienennetään sitä asetetun tason mukaisesti (uusi E-luku = 80% lasketusta E-luvusta)
- Kaikkiin vaihtoehtoihin liitetään energiaselvitys; kokonaisenergia, energialaskennan lähtötiedot ja tulokset, kesäaikainen huonelämpötila, lämpöhäviöt, lämmitysteho, energiatodistus (RakMk A2 ja D3).

13. Käyttötarkoituksen muutos täyttää RakMk G1:n vaatimukset (asuntosuunnittelu) mm.;

- asuinhuoneistoala vähintään 20 m².
- huonekorkeus vähintään 2400 mm
- huoneiston ja muiden asumiseen välttämättömien tilojen vapaat ovileveydet vähintään 800 mm, ulko-ovi vähintään 900 mm
 - vapaa leveys tarkoittaa vapaata tilaa ovilehti avattuna
- jokaisessa asuinhuoneessa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko vähintään 1/10 (10 %) huonealasta (MRA 51 §)
- asuinhuoneiston huonejärjestelyt tulee olla tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä (MRA 51 §)
- riittävästi tilaa; lepoa, ruokailua, ruoanvalmistusta varten, välttämätöntä säilytystilaa

- asuinhuoneistossa tulee olla aina käymälä ja perusvarustus hygienian hoitoon esim. pesutila
- asianmukaiset vaatehuoltotilat, irtaimiston säilytystilaa sekä ulkoiluvälineiden säilytystilaa
- sisä- ja ulkotilat ovat liikuntaesteisille soveltuvia
- riittävästi muuta ulkotilaa mm.; leikkipaikkaa, oleskelutilaa, jätteen keräysvälineitä, autopaikkoja varten (MRL 155§)

14. Teknisten järjestelmien vaatimat muutokset

- vesi- ja viemärijärjestelmän vaatimat uudistukset
- lämmitysjärjestelmän vaatimat muutokset
- sähköjärjestelmän muutokset
 - valaistus; rakennus ja piha
 - vikavirtasuojaukset
 - järjestelmien maadoitukset

Tammelan rakennusvalvonnan osoite;

Tammelan kunta, Rakennusvalvonta
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA