

**Periaatteet vapaa-ajan rakennuspaikan ja -asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asumiseen**

Ranta-alueella vapaa-ajan asutuksen muuttaminen vakituiseen käyttöön ratkaistaan pääasiassa kunnan laatimilla yleis- ja asemakaavoilla (MRL 72 §). Kaavojen laatimisen ja kaavan muutostyön aikaan on tärkeää ilmaista tahtonsa loma-asunnon rakennuspaikan muutostarpeeseen vakituisesti asunnoksi. Tällöin laajemman kaavatyön yhteydessä voidaan tutkia käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen. Ilman yhteydenottoa vapaa-ajan asuinrakennuspaikka merkitään pääsääntöisesti lupien mukaan loma-asutokäyttöön kaavassa.

Maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi (MRL 74 §). Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoituksen muutokset tulee tarkastella maanomistajien yhteisesti laatimalla kaavamuutoksella. Ranta-asemakaava voidaan laatia pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle (MRL 73 §), jonka perusteella yli puolet rakennuspaikoista tulee olla osoitettuna vapaa-ajan asuinrakentamiseen. Myönteinen poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokseen vakituiseen asumiseen johtaisi tasapuolisella kohtelulla tilanteeseen, että jossain vaiheessa yli puolet rakennuspaikoista voisi olla vakituksessa käytössä ranta-asemakaavan vastaisesti. Poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja ranta-asemakaavan toteuttamiselle (MRL 171 §), jonka vuoksi poikkeamista kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta vakituiseen asumiseen ei saa myöntää.

**Käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen edellyttää poikkeamispäätöstä (MRL 171 §) ennen rakennuslupaa, kun:**

- vapaa-ajanasunnon rantarakennuspaikalla ei ole voimassa suoraan rantarakentamista ohjaavaa kaavaa
- rantarakennuspaikka on yleis- tai asemakaavassa merkitty vapaa-ajanasumiseen

**Käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen edellyttää suunnittelutarveratkaisua (MRL 137 §) ennen rakennuslupaa, kun:**

- vapaa-ajanasunnon ns. "kuivan maan" rakennuspaikalla ei ole voimassa suoraan rakentamista ohjaavaa yleis- tai asemakaavaa ja alue on suunnittelutarvealuetta (MRL 16 §)

**Vapaa-ajanasunnon muuttaminen vakituiseen asumiseen em. luvilla on mahdollista, kun rakennuspaikalla täyttyvät seuraavat kriteerit:**

- rakennuspaikalle on järjestettävä ympäri vuoden käytössä oleva pääsytie (136 §)
- rakennuspaikan koko on yli 3000 m<sup>2</sup>, mikäli liittyy viemäriverkostoon yli 2000 m<sup>2</sup> (MRL 116 §)

## **Siilinjärven kunta**

- rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen vaatima tuleva rakentaminen on sijoitettavissa määräysten mukaisesti riittävän etäälle naapurin maasta, teistä ja rannasta
- rakennuspaikalle on järjestettävissä riittävä sekä laadukas talousvesi ja jätevedet voidaan hoitaa ilman ympäristöhaittaa (MRL 136 §)
- rakennuspaikalle ei kohdistu merkittävää ympäristöhäiriötä kuten melua, ilmansaasteita, tärinää, tulvaa tai muuta asumisen turvallisuuteen vaikuttavaa tekijää, joiden vuoksi ympärivuotisen asumisen voitaisiin katsoa lisäävän häiriölle altistumisen määrää
- rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan asutukseen sekä peruspalveluihin (mm. koulu-, terveydenhuolto-, kotipalvelut) eikä muutoksesta aiheudu kunnalle lisäkustannuksia yhdyskuntarakenteen hajautumisen myötä
- käyttötarkoituksen muutos ja sen tarvitsema tuleva rakentaminen ei aiheuta merkittävää häiriötä naapurustossa olevalle loma-asuntokäytölle

### **Edellytykset vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen**

Vakituiseksi asunnoksi muutettavan rakennuksen tulee täyttää vakituiseen asumiseen asetetut vaatimukset (MRL 117§).

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a - 117 g §:ssä tarkoitettut olennaiset tekniset vaatimukset.

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

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.

Rakentamisessa tulee muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

Olennaiset tekniset vaatimukset (MRL 117a - 117g §)

- rakenteiden lujuus ja vakaus
- paloturvallisuus
- terveellisyys
- käyttöturvallisuus
- esteettömyys

## **Siilinjärven kunta**

- meluntorjunta ja ääniolosuhteet
- energiatehokkuus