

# Periaatteet vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokseksi vakituiseksi asunnoksi

## Yleistä

Vesilahden kunnassa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi ratkaistaan tapauskohtaisesti. Ohjeeseen on kerätty tietoa lupamenettelystä sekä edellytyksistä, joilla käyttötarkoituksen muutos yleisesti on mahdollista.

Periaatteellisten ehtojen täytyessä käyttötarkoituksen muutos voi olla mahdollinen, ellei alueella ole huomattavaa yhdyskuntateknistä tai kaavoituksellista painetta. Tällöin asia tulisi ratkaista kaavoituksen kautta.

Käyttötarkoituksen muutoksia käsiteltäessä tarkastellaan erityisesti muutoksen vaikutusta kunnan tasapuoliseen kehittymiseen ja olemassa olevan kylärakenteen tukemiseen. Ohjeen liitteeksi päivitetään kartta vuoden 2025 aikana.

## Lupamenettely

Tarvittavat luvat haetaan sähköisesti Lupapiste.fi -palvelun kautta. Lisätietoa lupaprosesseista ja niihin tarvittavista liitteistä saa kunnan nettisivuilta ja rakennusvalvonnasta.

### 1. Poikkeamislupa

Loma-asumiseen kaavoitetulla rakennuspaikalla tai kaavoittamattomalla ranta-alueella käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan poikkeamislupa. Poikkeamiselle on oltava erityiset syyt, jotka puoltavat käyttötarkoituksen muutosta.

Poikkeamisen yleisenä edellytyksenä on, että se ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupahakemukseen pyydetään oleellisilta viranomaisilta, kuten ELY-keskukselta ja ympäristönsuojeluviranomaiselta lausunnot, joilla voi olla vaikutusta poikkeamisen myöntämiselle.

## 2. Rakentamislupa

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi tarvitsee aina rakentamisluvan. Rakentamislupaa voidaan hakea, jos käyttötarkoituksen muutokselle on myönnetty poikkeamislupa.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää usein rakennuksen korjaus- ja muutostöitä. Rakennuksen ja siihen tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee täyttää rakentamislain ja sitä täydentävien asetusten edellyttämät olennaiset tekniset vaatimukset asuinrakennukselle. Jos rakennus ei ominaisuuksiltaan vastaa määräysten asettamia vaatimuksia asuinrakennukselle, käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennukseen on tehtävä korjaustoimenpiteitä, jotka käsitellään rakentamisluvan yhteydessä.

## Edellytykset

Käyttötarkoituksen muutosta hakiessa seuraavien edellytysten tulee täytyä. Edellytyksiä koskevia ehtoja voidaan asettaa lupakäsittelyn yhteydessä.

### 1. Alueen kaavoitus- ja yhdyskuntatekninen tilanne

Haettaessa käyttötarkoituksen muutosta alueelle, jonne kohdistuu tulevaisuudessa yhdyskuntateknisiä tai kaavoituksellisia paineita, tai jossa on kaavoitusprosessi kesken, on päätöstä tehtäessä varmistettava, että poikkeamislupa ei tule vaikeuttamaan näiden toteutumista.

Alueen tarkastelu tehdään aina tapauskohtaisesti.

### 2. Rakennuspaikan koko ja muoto

Rakennuspaikan koon, muodon ja muiden ominaisuuksien tulee täyttää kunnan rakennusjärjestyksessä asetetut vaatimukset uudelle asuinrakennuspaikalle.

### 3. Vesi- ja jätehuolto

Kiinteistöllä tulee olla riittävästi talousvesitutkimukseen perustuvaa, laatuvaatimukset täyttävää juomavettä. Vakituinen asuinrakennus ei voi olla kantovedellinen.

Kiinteistöllä syntyvät jätevedet tulee voida käsitellä voimassa olevien määräysten mukaisesti, jos kiinteistöä ei ole liitetty yleiseen viemäriverkostoon.

Kiinteistöllä syntyvät yhdyskuntajätteet tulee voida käsitellä voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.

#### 4. Tieyhteys

Kiinteistölle johtavan tieyhteyden tulee rakenteeltaan ja kunnoltaan olla sellainen, että liikennöinti myös raskailla ajoneuvoilla (esim. pelastus- ja huoltoajoneuvot) on mahdollista ympäri vuoden.

Ilman tieyhteyttä olevissa saarissa käyttötarkoituksen muutos ei ole mahdollista.

#### 5. Rakennukseen kohdistuvat vaatimukset

Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä olennaisia teknisiä vaatimuksia asuinrakennukselle ovat esimerkiksi

- rakenteiden lujuus ja vakaus (rakennesuunnitelmat ja -laskelmat)
- paloturvallisuus (palo-osastointi, poistumisturvallisuus, paloilmoittimet)
- terveellisyys (sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet, vesihuolto)
- käyttöturvallisuus (putoamis- ja rikkoutumissuojaus, sähköturvallisuus)
- esteettömyys (kulkuväylien ja tilojen esteettömyys, ovien leveydet, tasoerot, portaat)
- meluntorjunta ja ääniolosuhteet (rakenteiden ääneneristävyys, talotekniikan äänitasot)
- energiatehokkuus (lämmöneristävyys, kokonaisenergiankulutus, energiaselvitys)
- asuintilojen muut ominaisuudet

#### Huomioitavat asiat

Edellytysten lisäksi käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä huomioidaan seuraavat asiat, joilla voi olla vaikutusta poikkeamisluvan myöntämiselle.

##### 1. Rakennuksen aikaisempi käyttötarkoitus

Jos kiinteistöllä on aiemmin ollut vakituista asutusta, se voidaan katsoa poikkeamislupaa puoltavaksi perusteeksi.

##### 2. Vaikutukset luontoarvoihin ja maisemaan

Käyttötarkoituksen muutosta hakiessa arvioidaan sen ympäristövaikutuksia.

Poikkeamislupaa ei voida myöntää, jos sillä katsotaan olevan haitallista vaikutusta arvokkaiksi luokitelluille lintuvesille tai Natura-alueille tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia taikka alue sijoittuu luonto- ja maisema-arvoiltaan herkille alueille.

### 3. Muut arvioitavat asiat

- Rakentamisen mittasuhteet ja sijoittelu rakennuspaikalle
- Vaikutukset arkeologisiin tai rakennushistoriallisiin arvoihin

### Voimaantulo

Vesilahden kunnanvaltuusto on 9.12.2024 § 63 hyväksynyt ohjeen.

Tämä ohje tulee voimaan 1.1.2025.

Tällä ohjeella kumotaan kunnanvaltuuston 24.4.2006 hyväksymä ohje.

### Liitteet

- Karttaliite päivitetään vuoden 2025 aikana ja lisätään tähän ohjeeseen.