

# Miten muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus loma-asunnosta pysyvään asumiseen?



■ Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen on erittäin suosittu kysymys. Vastauksessa nostan merkittävimmät asiat olettaen, että vapaa-ajan asunto on rakennettu hyvän rakennustavan mukaisesti voimassa olevaa lainsäädäntöä noudattaen.

Käyttötarkoituksenmuutosta hakiessa otetaan huomioon muutoksen vaikutus voimassa olevan kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön.

Joutsan kunnassa vapaa-ajan asuntoja muutetaan omiksi kodeiksi kourallisen verran vuositasolla.

## Poikkeamislupa

Lähtökohtaisesti Joutsassa vapaa-ajan asunnot eli lomarakennukset sijaitsevat oikeusvai-  
kutteisella yleiskaava-alueella. Rakennuspaikan kaavamääräyksistä riippuen, ensimmäinen

vaihe on poikkeamispäätöksen hakeminen riippuen millaisella alueella loma-asunto sijaitsee.

Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä on kolme. Ensinnäkin rakennuspaikan koon täytyy olla riittävä, kaava-alueilla kaavan mukainen. Toiseksi rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle, eikä se saa myöskään vaikeuttaa luonnonsuojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista. Kolmantena edellytyksenä on se, että kunta pystyy järjestämään palvelujaan alueelle.

Joutsan kunnassa poikkeamisluvasta päättää tekninen lautakunta.

## Rakennuslupa myönnetyn poikkeamisen jälkeen

Rakennuksen käyttötarkoitus on määritelty ja hyväksytty rakennusluvassa. Kun kaavamääräykset tai poikkeamislupa mahdollistaa loma-alueella käyttötarkoituksen muutoksen, tulee rakennuksen käyttötar-

koitus muuttaa rakennuslupamenettelyllä.

Rakennusluvassa edellyttämisen ideana on varmistaa, että muutettava vapaa-ajan asunto täyttää asuinrakennukselle edellytetyt tekniset vaatimukset.

## Mitä asuinrakennukselta edellytetään?

Asuinhuoneiston tilojen ja pohjaratkaisun on oltava aiottu käyttäjämäärä, asuntojen yhteiset tilat ja käyttötarpeiden muutokset huomioon ottaen asumisen kannalta tarkoituksenmukaisia.

Asuinhuoneistossa on oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten. Asuinhuoneistossa on kuitenkin aina oltava käymälä sekä riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoanvalmistusta varten.

Asuinhuoneen on oltava ikkunallinen vähintään 7 m<sup>2</sup> ja huoneistoalan vähintään 20 m<sup>2</sup>.

Asuinhuoneen korkeuden on oltava vähintään 2,5 m. Pientaloissa 2,4 m.

## Lopuksi

Jokainen rakennuspaikka ja rakennus omanlaisensa kokonaisuus. Lisäksi rakentamisen

tyylit muuttuvat jatkuvasti. Jos harkitset lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista, ota rohkeasti yhteyttä rakennusvalvontaan.

TEKSTI: ARTTU MÖNKÖLÄ  
KUVA: LIISA ALFTHAN

## Muistilistaa käyttötarkoituksen muuttamista suunnittelevalle

- Rakennuspaikan koko on riittävä, kaava- alueilla kaavan mukainen.
- rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeutta luonnonsuojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista.
- kiinteistölle johtaa kulkukelpoinen tie
- puhdasta talousvettä on saatavilla (vesijohtovesi tai oma kaivo).
- jos kiinteistö ei ole liittynyt kunnan jätevesilaitoksen piiriin. Tällöin tulee kiinteistön jätevesien käsittelyn täyttää jätevesiasetuksen ja ympäristönsuojelulain muutoksen vaatimukset.
- jos kiinteistö ei ole liittynyt kunnan jätevesilaitoksen piiriin, tulee kiinteistön jätevesien käsittelyn täyttää jätevesiasetuksen ja ympäristönsuojelulain muutoksen vaatimukset.
- rakennuksessa on vaadittava lämmöneristys
- rakennus on käyttö- ja paloturvallinen
- rakennuksen tilat ja ympäröivät alueet ovat esteettömät
- rakennus on vaadittavan energiatehokas
- rakennuksen pohjaratkaisu ja huonekorkeus mahdollistavat asumisen
- kunta pystyy järjestämään lain edellyttämät palvelut alueelle