



Käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen

Rakennuslautakunta 10.4.2018 § 22

Ohje on valmisteltu yhteistyössä;
Hirvensalmen, Kangasniemen, Pertunmaan, Hartolan ja Savitaipaleen rakennustarkastajien kanssa



Design Pinja Laine

mantyharju.fi

Asematie 3, 52700 MÄNTYHARJU

015 770 111

1. Yleistä

Rakennuksen rakennus-/ huoneistorekisterin mukaisen, tämän hetkisen käyttötarkoituksen voit selvittää kunnan rakennusvalvonnasta.

Rakennuksen, huoneiston tai huoneen käyttötarkoituksen muutos edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupamenettelyä, huomioidaan myös vaikutus kaavan muutokseen. (MRL 125 §)

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää vähintään omistusoikeuden osoittava todistus (lainhuutotodistus tai isännöitsijän todistus), asemapiirustus johon on merkitty muutos alue, muutosaluetta koskevat pääpiirustukset ja selvitys haettavasta toimenpiteestä sekä naapureiden kuulemiset. Kun käyttötarkoitukseksi haetaan asuinrakennus, tulee yli 50 k-m² rakennuksen hakemukseen liittää selvitys energiatehokkuudesta eli toimenpiteistä joilla rakennuksen energiatehokkuutta aiotaan parantaa.

Energiatehokkuuden parantamisen vaatimukset on kirjattu ympäristöministeriön asetukseen 4/13, jota päivitetty asetuksella 2/17. Asetukset ovat löydettävissä internetin hakukoneilla käyttäen termejä YMa 4/13 ja YMa 2/17.

Selvityksen voi tehdä erillisellä lomakkeella.

Käyttötarkoituksen muutosta suunniteltaessa on selvitettävä kaava/ kaavan vaatimukset sekä tarvittaessa haettava poikkeamislupa (kts. kohdat 4 – 6).

2. Suomen rakentamismääräykset

Rakentamismääräyskokoelma on uudistunut vuoden 2018 alusta kun Ympäristöministeriön ja valtioneuvoston rakentamista säätelevät asetukset astuivat voimaan. Pääosin asetukset koskevat uudisrakentamisen ohessa myös käyttötarkoituksen muutoksia, muilta osin voidaan käyttää rakentamisajankohtana voimassa olleita rakennusmääräyksiä (RakMK A – G).

Käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi edellyttää seuraavaa:

2.1 Asuntosuunnittelu (YMa 1008/2017; 4 §, 7 § ja 8 §)

Asuinhuoneen on oltava ikkunallinen vähintään 7 m² ja huoneistoalan vähintään 20 m².

Asuinhuoneen korkeus on oltava vähintään 2,5 m, pientaloissa 2,4 m (omakoti- ja rivitalot). Vähäisen osan korkeus voi olla pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 m.

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 tai sen käytössä on oltava asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystä varten.

Tilat on varustettava niiden käytön edellyttämällä kalusteilla, varusteilla sekä teknisillä asennuksilla. Asuinhuoneistossa on kuitenkin aina oltava käymälä sekä riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoanvalmistusta varten.

2.2 Esteettömyys (VNa 241/2017; 3 § ja 4 §)

Rakennuksen ulko-oven avautumispuolen etäisyys seinän sisänurkasta tai muusta kiinteästä esteestä on oven ulkopuolella oltava esteettömälle riittävä. Ulko-oven edessä on oltava riittävä tasanne (esim. 1,5 x 1,5 m²).

Muun rakennuksen kuin asuinrakennuksen huonetiloihin sekä asuinrakennuksen asuinhuoneisiin, asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin ja rakennuksen käyttöä palveleviin tiloihin johtavan oven ja kulkuaukon vapaan leveyden on oltava vähintään 800 millimetriä. Oven yhteydessä ei saa olla tasoeroa tai kynnystä, ellei se ole ääni-, kosteus- tai muiden vastaavien olosuhteiden vuoksi välttämätöntä. Tällöin kynnys tai tasoero saa olla enintään 20 millimetriä korkea, ja kynnys on muotoiltava siten, että sen voi helposti ylittää pyörätuolilla ja pyörillä varustetulla kävelytelineellä.

Vapaalta leveydeltään vähintään 800 mm oviaukko tulee olla vähintään yhteen ruokailutilaan, makuuhuoneeseen, peseytymistilaan ja WC:hen.

2.3 Sisäilmasto ja ilmanvaihto (YMa 1009/2017; 8 § ja 22 §)

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. Järjestelmän toiminta on voitava kokonaisuudessaan pysäyttää ja/ tai sulkea.

Tulisijoiden ja/ tai erillispoistojen käytön vaatima lisäulkoilmavirran saanti on suunniteltava.

2.4 Käyttöturvallisuus (YMa 1007/2017; 13 §, 18 § ja 25 §)

Rakennukset, joiden vieressä on kulkuväyliä ja talvella käytettäviä oleskelualueita on suojattava lumiestein katolta putoavalta lumelta ja jäältä. Rakennuksen oven ja portin on oltava helposti avattavissa myös olosuhteiden muuttuessa, kuten lumisateella.

Kaikkiin rakennuksen osiin (kaltevuus yli 1:8), joissa on säännöllisesti siivottavia, nuohottavia, huollettavia tai tarkastettavia rakennusosia, varusteita taikka laitteita, on oltava pääsy. Säännöllistä käyntiä edellyttävillä rakennusosilla ja laitteilla (mm. katolla sijaitsevat savupiiput ja ilmanvaihtolaitteet) on oltava turvallinen ja helppokulkuinen katkeamaton kulkutie.

2.5 Olosuhteet (MRL 126 a §, Ympäristönsuojelulaki 156 a § ja 156 b § sekä VNa 157/2017)

Kiinteistöllä tulee olla talousvesikelpoinen ympärivuotinen vesilähde, esimerkiksi kaivo.

Käyttötarkoituksen muutos voi edellyttää jätevesijärjestelmän saneeraustarpeen, jos rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemärilaitteistoja koskeva luvanvarainen korjaus- ja muutostyö tai tehdään rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva rakennuslupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö.

3. Vähäinen poikkeama rakennuslupan yhteydessä (MRL 175 §)

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on mahdollista myöntää rakennuslupan yhteydessä vähäinen poikkeama rakentamista koskevista säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta, kun MRL 171 §:n edellytykset täyttyvät. Käytännössä poikkeama voi koskea rakennusoikeutta, etäisyyksiä, pinta-alaa tms.

Hakemuksessa tulee erikseen hakea vähäistä poikkeamista, jonka tarve on perusteltava.

Vähäisestä poikkeamisesta veloitetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu, koska sen käsittely selvityksineen lisää olennaisesti lupakäsittelyn työtä.

4. Poikkeamislupa (MRL 171 §)

Poikkeamista voi hakea kaavasta ja/ tai rakennusjärjestyksestä, myös rakennusmääräyksistä voi hakea poikkeamista. Hakemuksessa tulee selkeästi tuoda esiin mistä ja miksi on tarve poiketa säännöksestä, määräyksestä tai rajoituksesta.

Hyväksytty poikkeamispäätös on voimassa enintään 2 vuotta, minä aikana tulee hakea poikkeamisen mukainen rakennuslupa/ -luvat.

Poikkeamislupahakemukseen tulee liittää vähintään omistusoikeuden osoittava todistus (lainhuutotodistus) ja asemapiirustus sekä naapureiden kuulemiset.

Poikkeamislupakäsittelyyn liittyy pääsääntöisesti valmistelukatselmus ja luvasta veloitetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu.

4.1 Poikkeamisen edellytys on aina erityinen syy

Poikkeamiseen tulee olla aina hakijan ilmoittamat erityiset syyt (tontin tai alueen käyttöön liittyvä, ei henkilökohtainen syy jollaisen kuka tahansa voi esittää), jotka on myös perusteltava. Poikkeamista ei voida hyväksyä tarkoituksenmukaisuusperusteella. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamisen erityinen syy voi olla esimerkiksi:

- maankäytön ja/ tai MRL:n tavoitteiden edistäminen
- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen
- asuntorakentamisen edistäminen
- asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen
- asemakaavan toteutumisen edistäminen
- alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen
- alueen tarkoituksenmukainen käyttö

- ympäristön turvallisuuden tai terveellisyyden edistäminen
- määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen
- kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen
- kaupunkikuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen
- alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen
- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen
- suojelutavoitteiden edistäminen
- kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen
- ympäristöhaittojen ehkäiseminen
- liikenneolojen parantaminen
- tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt
- teknisen huollon verkoston tarpeet
- esteettömän ympäristön edistäminen
- energiatehokkuuden edistäminen
- ranta-alueella ei ole kaavaa

4.2 Milloin poikkeaminen ei ole mahdollista

Maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 § mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

5. Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Sen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla (MRL 14.1 §). Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa kuitenkaan olla maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (MRL 14.2 §). Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja.

Rakennusjärjestyksessä on määräyksiä muun muassa rakennusten enimmäiskoosta (esim. rantasauna), varusteluista (esim. terrassin koko), rakennusoikeuksista, rakennuspaikkojen vähimmäispinta-aloista sekä rakennusten etäisyyksistä (esim. rannasta ja rajoista). Rakennushankkeen suunnittelun alussa on järkevää läpikäydä voimassa oleva rakennusjärjestys, jotta paikalliset määräykset tulee huomioitua ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli määräyksistä tulee tarvetta poiketa, on poikkeamislupa haettava ennen rakennuslupaa.

6. Poikkeaminen kaavasta

Usein oikeusvaikuttaisen yleis-/ rantaosayleiskaavan, asemakaavan, ranta-asemaavan tai rantakaavan alueella ei ole mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta suoralla rakennusluvalla, koska rakennuslupa voidaan käsitellä vain kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle. Kaavassa käyttötarkoitus voi olla esimerkiksi RA – loma-asuntoalue, A tai AO – erillispientalojen alue, T – teollisuuden alue, jonka soveltuvuus ympäristöön on selvitetty kaavoituksen yhteydessä.

Esimerkiksi RA -alueella olevan vapaa-ajanasuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi edellyttää ennen rakennuslupaa lainvoimaisen poikkeamisluvan. Kaavasta poikkeamisen voi ajatella "määräaikaisena kaavamuutoksena".

Vapaa-ajanasuinrakennuksen käyttötarkoituksen harkinnassa huomioidaan alueella olemassa oleva asuinkanta ja olemassa olevalla pysyvällä asutuksella on myönteinen vaikutus jottei kunnan palveluntuottovelvoitteet (tieyhteys ja palo- ja pelastustoimen saavutettavuus) olennaisesti kasva. myös rakennusjärjestyksessä määrätyt asuinrakennuspaikan vaatimukset (mm. pinta-ala, talousveden hankinta ja rakennuksen sijainti) sekä jätevesien säädösten mukainen käsittely tulee täyttyä, tai hakemuksessa on oltava selvitys muista järjestelyistä.