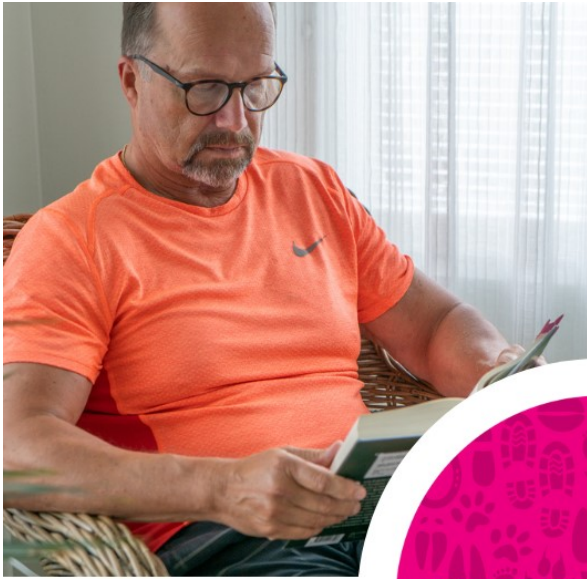


LOMA-ASUNNON MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI



LOMA-ASUNNON MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Oletko haaveillut muuttavasi vakituisesti vapaa-ajanasuntoosi Orivedelle? Hienoa, että viihdyt meillä niin hyvin! Toivotamme vapaa-ajanasukkaat lämpimästi tervetulleiksi asumaan Orivedelle!

Mökin muuttaminen asuinrakennukseksi voi onnistua, jos tietyt reunaehdot täyttyvät. Olemme laatineet avuksesi tämän oppaan, jossa kerrotaan selkeästi, milloin ja millaisilla ehdoilla muutos on mahdollinen. Toivottavasti löydät oppaasta vastaukset kysymyksiisi! Oppaan lopussa ovat myös yhteystietomme, jos jokin asia jää vielä askarruttamaan.

- Kun suunnittelet mökin muuttamista vakituisen asuinkäyttöön, ota huomioon rakennuspaikkaa ja rakennusta koskevat lait, asetukset ja muut määräykset.
- Muistathan, että käyttötarkoituksen muutos vaatii luvan!
- Hanki heti alussa avuksesi pääsuunnittelija ja muutostöihin vastaava työnjohtaja.



Sisältö

RAKENNUSLUPA JA MUUT MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LUVAT	3
Rakennuslupa	3
Poikkeamislupa	4
Suunnittelutarverkaisu	4
RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET	5
RAKENNUKSEN VAATIMUKSET	6
LISÄTIETOLINKIT	8
YHTEYSTIEDOT	8

RAKENNUSLUPA JA MUUT MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LUVAT

Rakennuslupa

Jos olet muuttamassa rakennuksen käyttötarkoitusta vapaa-ajanasunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi, tarvitset **rakennusluvan**.

Rakennuslupasi käsittelyssä rakennustarkastajat tarkastelevat seuraavia asioita:

- Soveltuvatko alueella voimassa oleva kaava ja muu suunniteltu maankäyttö vakituiseen asumiseen?
- Soveltuuko rakennuspaikka vakituiseen asumiseen?
- Täyttääkö rakennus olennaiset tekniset vaatimukset?

Kun haet rakennuslupaa, sinun tulee esittää suunnitelma, jossa kerrotaan vaatimuksien täyttymisestä sekä toimenpiteistä niiden täyttämiseksi.

→ *Lue tarkemmin Rakennuspaikan vaatimukset -osiosta!*

Rakennusluvan liitteet

Liitä rakennuslupahakemukseesi **hallintaoikeusselvitys** ja **pääpiirustukset**. Hankkeen laadun ja laajuuden perusteella voidaan tarvita myös:

- ote peruskartasta / asemakaavasta / rantaosayleiskaavasta
- kiinteistörekisteriote
- energiatehokkuuden parantamista koskeva asetuksen mukainen selvitys / laskelma (Ympäristöministeriön asetukset 2/17 sekä 4/13)
- naapurien kuuleminen.

Hae rakennuslupaa Lupapiste-palvelussa

Hae rakennuslupaa ensisijaisesti sähköisesti [Lupapiste](#)-palvelun kautta. Lupapisteestä löydät myös [ohjeita hakijalle](#). Rakennusluvan myöntää hankkeesta riippuen joko kaupungin rakennusvalvontaviranomainen tai ympäristölautakunta.

→ *Lisätietoja rakennusluvista löydät [Oriveden kaupungin verkkosivuilta!](#)*

Poikkeamislupa

Jos rakennuksesi sijaitsee loma-asumiseen kaavoitetulla tontilla tai kaavoittamattomalla ranta-alueella, tarvitset rakennusluvan lisäksi myös **poikkeamisluvan**.

Poikkeamisluvan edellytyksenä yleisesti on, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oriveden rantaosayleiskaavassa on esitetty mm. ne Oriveden ranta-alueet, joilla kaupunki on katsonut käyttötarkoituksen muuttamisen olevan kaupungin kannalta soveltuvaa. Nämä alueet löydät tämän oppaan liitekartasta 1.

Myös poikkeamislupaa haetaan sähköisesti Lupapiste.fi-palvelun kautta. Poikkeamisluvan myöntää [Oriveden kaupungin ympäristölautakunta](#).

Kun haet poikkeamislupaa, liitä hakemukseen:

- virallinen ympäristökartta, josta rakennuspaikan sijainti selviää
- asemapiirros
- kiinteistörekisteriote
- hallintaoikeuden selvitys (lainhuudatus)
- selvitys naapurien kuulemisesta.
- selvitys kulkuyhteyksistä ja vesihuollosta
- mahdolliset muut liitteet pyydettyinä.

Suunnittelutarveratkaisu

Jos rakennuksesi sijaitsee asemakaavoittamattomalla haja-asutusalueella ja ranta-alueen ulkopuolella, tarvitset rakennusluvan lisäksi **suunnittelutarveratkaisun**. Lupapisteeseen jätettävään hakemukseen liitetään samat asiakirjat kuin poikkeamislupahakemukseen.

Suunnittelutarveluvan myöntää [Oriveden kaupungin ympäristölautakunta](#).

RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET

Rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset, jotta rakennusluvan voi saada:

- **Koko ja muoto:** Rakennuspaikan tulee kaavoittamattoman alueen ulkopuolella olla kooltaan ja muodoltaan riittävän suuri, vähintään 2 000 m².
- **Vesi- ja jätevesihuolto:** Rakennuspaikalle tulee järjestää vesi- ja jätevesihuolto. Jäteveden osalta tämä tarkoittaa liittymistä keskitettyyn jätevesiverkostoon tai muuta lain mukaista jätevesijärjestelmää. Talousveden on oltava hyvänlaatuista ja riittävää (juomaveden kantaminen kanisterein ei riitä vakituisen asumisen tarpeisiin). Jos käytetään omaa talousvesikaivoa, sen soveltuvuus kotitalousvedeksi on hyvä selvittää tutkimustuloksien.
- **Kulkuyhteydet:** Rakennuspaikalle tulee päästä kulkemaan jokaisena vuodenaikana, myös pelastus- ja huoltoajoneuvoilla. Tästä syystä mm. saarikiinteistöjä ei voida muuttaa vakituisen asumiseen.



RAKENNUKSEN VAATIMUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellään rakennuksia koskevia **yleisiä edellytyksiä ja teknisiä vaatimuksia**. Käyttötarkoitusta muutettaessa rakennuksen tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain pykälien 117 a – 117 l mukaiset olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen käyttötarkoituksen huomioiden (MRL 132/1999 § 117).

Osa vaatimuksista voi olla jo valmiiksi kunnossa, etenkin jos loma-asunto on melko uusi ja rakennettu ympärivuotista käyttöä silmällä pitäen. Usein lomarakennuksen muuttaminen vakituisen asumisen käyttöön saattaa kuitenkin edellyttää rakennusteknisiä toimenpiteitä (mm. lämpöeristys/energiatehokkuus, ilmanvaihto, huonekorkeus, sisäiset ja ulkoiset kulkuyhteydet, tilat peseytymiseen ja ruuanvalmistukseen) joiden toteuttamisen kustannukset olisivat hyvä selvittää asiantuntijan kanssa.

Asuinrakennukseksi muutettavan rakennuksen tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- **Asuntosuunnittelun vaatimuksia ovat muun muassa:** Asunnon koon on oltava vähintään 20 m². Huonetilojen korkeuden on oltava vähintään 2,4 metriä, huonealaa on oltava vähintään 7 m² ja ikkuna-alaa vähintään 10 % huonealasta. Ovien tulee olla vapaalta leveydeltään vähintään 0,8 m. Asunnossa tulee olla myös käymälä, pesumahdollisuus sekä tilat ruuanvalmistukselle, lepäämiselle ja asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten.
- **Rakenteiden lujuus ja vakaus:** Riittävä lujuus ja vakaus osoitetaan tarvittaessa rakennesuunnitelmalla.
- **Energiatehokkuuden osoittaminen**, johon kuuluu esimerkiksi määräysten mukainen lämmöneritys, jossa oleellista on rakennuksen kokonaisenergiankulutus. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on lähtökohtaisesti tarkoitus myös parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Tältä osin tuleekin liittää rakennuslupavaiheessa hakemukseen energiatehokkuuden parantamista koskeva asetuksen mukainen selvitys / laskelma (ympäristöministeriön asetukset 2/17 sekä 4/13).
- **Esteettömyys** käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla. Esteettömyyttä huomioidaan esimerkiksi ovien leveyksiä mitoittaessa sekä sisäänkäynnin tasaisuutta mietittäessä.

- **Melun torjunta ja ääniolosuhteet**, jotka sisältävät esimerkiksi riittävän äänieristyksen sekä mahdollisesti piha- ja oleskelualueiden meluntorjunnan.
- **Paloturvallisuus**, jossa on huomioitava laitteistojen paloturvallisuus, poistumisturvallisuus, rakenteiden kantavuus palotilanteessa, palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyt.
- **Tekniset järjestelmät**: vesi- ja viemärijärjestelmä, lämmitysjärjestelmä, sähköjärjestelmä.
- **Käyttöturvallisuus**, jossa kiinnitetään huomiota putoamisen ja harhaan astumisen estämiseen, rakennusosien ja varusteiden turvallisuuteen, portaiden leveyteen ja jyrkkyyteen sekä ulkotilojen, kuten ajoväylien, turvallisuuteen.
- Laadittu **rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje**, jonka sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunnitellun käyttöön huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.
- Rakennuksen tulee täyttää myös **muut terveys- ja turvallisuusvaatimukset**. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.



LISÄTIETOLINKIT

Oriveden kaupungin alueella rakentamista ohjaa kaupungin laatima rakennusjärjestys:

→ [Oriveden kaupungin rakennusjärjestys](#)

Oriveden kaupungin karttapalvelusta löytyvät kaavatietokannat, joista voit tarkastella tonttien kaavamääräyksiä. Kunkin asemakaavan kaavamääräykset tulevat näkyviin pdf-tiedostona, kun klikkaat kyseistä asemakaavaa kartalla. Rantaosayleiskaavan merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset löytyvät [pdf-tiedostona](#).

→ [Kaupungin kaavakarttapalvelu](#)

Rakennusjärjestys, kaavoitusratkaisut ja loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi muuttamisen vaatimukset perustuvat lakiin:

→ [Ajantasainen maankäyttö- ja rakennuslaki](#)

YHTEYSTIEDOT

Esko Mäntysaari

II rakennustarkastaja

esko.mantysaari@orivesi.fi

p. 050 5944491

Mika Lahtinen

rakennustarkastaja

mika.lahtinen@orivesi.fi

p. 050 5951025

Antti Kivikko

maankäyttöpäällikkö

antti.kivikko@orivesi.fi

p. 040 133 9133

Dennis Somelar

kaavasuunnittelija

dennis.somelar@orivesi.fi

p. 040 133 9087

Oppaan kuvat: *Jani Taipale, Jussi Valkeajoki, Jenni Koponen, Essi Höysniemi*

Liitekartta 1 / Rantaosayleiskaavan asumisen edullisuusvyöhykkeet

