

EURAN KUNTA

LOMA-ASUNNON MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI JA VAKITUISELLE ASUTUKSELLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

Vapaa-ajan asuntojen muuttamiseksi vakinaisiksi asunnoiksi tulee aika ajoittain lupahakemuksia.

Rakennusten varustelun ja ominaisuuksien sekä sijainnin siitä johtuvine ympäristö- ja taloudellisine vaikutuksineen vaihdellessa suuresti on tarpeen vahvistaa yleiset periaatteet siitä mitä vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselta pysyväksi asuinrakennukseksi edellytetään.

Lähtökohtana vapaa-ajan asuntojen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi sekä uuden vakituisen asunnon rakentamiselle vapaa-ajan asuntojen rakentamiseen käytetyillä rannoilla on pääsääntöisesti, että asutuksen järjestäminen ratkaistaan yleis- tai asemakaavoituksella. Muilla haja-asutus ja yleiskaava-alueilla kaavoitusta ei edellytetä, päätöstä tehtäessä arvioidaan lähinnä rakennuksen ja rakennuspaikan kelvollisuutta pysyvään asuinkäyttöön.

Jos kaava-alueella rakentamispaine on kokonaisuutena tarkastellen vähäinen ja hanke täyttää poikkeamiselle asetetut edellytykset, poikkeaminen kaavoitusvelvollisuudesta on mahdollista kunnan myöntämällä luvalla.

Käyttötarkoituksen muutosten lupahakemusten käsittelyn yhteydessä on myös tutkittava palvelujen saatavuus ja kunnalle aiheutuvat vaikutukset verrattuna pysyvään asumiseen. Kunnallisten palvelujen kuten koululaiskuljetusten, päivähoidon, kotipalvelun, kotisairaanhoidon saatavuus on myös huomioitava. Kunnallisten palvelujen saatavuus tulee huomioiduksi lähinnä kunnan antaman lausunnon kautta.

Menettely vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa:

Tarvittavat luvat ranta-alueella:

1. Ranta-asemakaava-alueella tarvitaan poikkeaminen kaavasta, mikäli kaavassa ei ole aluetta osoitettu pysyvään asuinkäyttöön. Poikkeamishakemuksessa arvioidaan pysyvän asumisen edellytyksiä koko kyseessä olevassa korttelissa ja tapauskohtaisesti koko kaava-alueella, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulisi turvattua.
2. Yleiskaava-alue oikeusvaikutuksin: Edellytetään poikkeamista, mikäli alue osoitettu muuhun kuin omakotiasumiskäyttöön ja yleiskaavassa on mainittu, että sitä voidaan käyttää luvan myöntämisen perusteena. Arviointi suoritetaan soveltuvin osin kuten ranta-asemakaava-alueella.
3. Yleiskaava-alue ilman oikeusvaikutuksia sekä kaavan ulkopuoliset ranta-alueet: Edellytetään suunnittelutarveratkaisua rakennusluvan erityisten edellytysten selvittämiseksi MRL 16§ nojalla. Päätöksellä ratkaistaan, onko pysyvän asumisen edellytykset olemassa.
4. Muut haja-asutusalueet: Rakennuslupamenettely, jossa arvioidaan vain rakennuspaikan ja rakennuksen ominaisuuksia.

Lausunnot poikkeamis- tai suunnittelutarveratkaisuhakemuksista pyydetään asianomaisen kunnan kaavoitustoimelta sekä asianomaiselta vesihuoltolaitokselta. Päätöksen tekee Etelä-Satakunnan

ympäristölautakunta saatujen lausuntojen perusteella. Kunnan kaavoitustoimen lausunnolla on erityisen iso merkitys asiaa ratkaistaessa.

Myönteinen poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu oikeuttaa vasta hakemaan lupaa käyttötarkoituksen muuttamiselle, maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennuslupahakemus on jätettävä joka tapauksessa seuraavien ohjeiden mukaisesti:

Rakennushankkeen on täytettävä seuraavat ominaisuudet, jotta rakennuslupa voidaan hyväksyä:

Rakennuspaikka

1. Rakennuspaikka sijaitsee liitekartan alueella (liite 1).
2. Vedenhankintaan on oltava vesilaitoksen (kunnan tai osuuskunnan tms. hoitama) vesijohtoliittymä tai vaihtoehtoisesti oma talousvesikaivo, jonka vedenlaatu on todistettava talousvesitutkimuksella lupahakemuksen yhteydessä.
3. Vesilaitoksen jätevesiviemäri tai hajajätevesiasetuksen mukainen kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä. Pelkkä umpisäiliö ei ole hyväksyttävä kaikkien jätevesien osalle; Käymälän vesille voidaan umpisäiliön käyttö hyväksyä, jos harmaille vesille on muu käsittelyjärjestelmä. Mikäli on odotettavissa viemärlaitoksen toiminta-alueen laajeneminen alueelle, voidaan väliaikaisratkaisuksi hyväksyä umpisäiliö kohtuulliseksi ajaksi.
4. Rantaan rajoittuvalla 100 metrin vyöhykkeellä ei hyväksytä pysyvään asumiseen muutettavassa rakennuksessa kiinteistökohtaista puhdistamoa, vaan on liityttävä kunnan viemäriverkostoon. Muilla alueilla rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä asianmukainen suunnitelma jätevesien käsittelystä ja suunnitelman on täytettävä voimassa olevat ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset.
5. Rakennuspaikalle on järjestettävissä ympärivuotinen ja liikennöntikelpoinen tieyhteys, joka kestää vähintään 2-akselisen kuorma-auton massan (18 tn). Tieyhteys pitää olla myös nimetty siten, että voidaan antaa yksilöity osoite asumista varten. Vesitien takana oleva saari ei tule kysymykseen pysyvään asumiseen.
6. Rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 2000 m² silloin kun voidaan liittyä kunnan viemäriverkkoon ja vähintään 3000 m² silloin kun jätevesien käsittely tehdään rakennuspaikalla.
7. Rakennusoikeus on käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen voimassa olevan kaavan tai rakennusjärjestyksen mukainen.
8. Rakennuspaikan tulee olla muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias.
9. Rakennuspaikkaan ei kohdistu rakentamiseen tai käyttöön kohdistuvia erityisiä suojeluvaatimuksia.

10. Rakennuspaikalla olevan vapaa-ajanasuinrakennuksen tulee täyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymät minimivaatimukset ympärivuotiseen asumiseen.

Rakennus

1. Huoneiston pitää olla huoneistoalaltaan vähintään 50 m².
2. Rakennuksen on täytettävä vähintään vuoden 2018 ympärivuotiseen loma-asumiseen tarkoitetun pientalon lämpöhäviön vaatimukset.

Rakennuksesta on esitettävä rakenteiden U-arvolaskelmat sekä lämpöhäviölaskelma määräystenmukaisuudesta. Tarvittaessa on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, mikäli lämpöeristyksen puutteellisuuden takia on muuta rakennetta parannettava (kompensaatio) heikompaa osaa vastaavasti.

3. Huonekorkeus pitää olla vähintään 2400 mm.
4. Makuuhuoneiden sijoituessa pääkerroksen ylä- tai alapuolelle, on käynti niihin oltava rakentamismääräysten mukaisen portaan kautta.
5. Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla asianmukainen peseytymistila; vähintään suihkukaappi.
6. Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla käymälä.
7. Rakennuksessa on oltava asianmukainen ruoanvalmistustila (varustus myös astioiden puhdistamiseen)
8. Rakennuksessa pitää olla kiinteä lämmitysjärjestelmä, pelkkä takka tai vastaava lisälämmönlähde ei riitä ainoana lämmönlähteenä.

Mikäli edellä mainituista ehdoista jokin jää täyttymättä, on katsottava, ettei rakennus ole pysyvään asuinkäyttöön käytettävissä eikä siten rakennuslupaa tule myöntää.

Rakennusluvan hakumenettely on sama kuin muissakin rakennusluvuissa maankäyttö- ja rakennuslain 125§ 4. momentin mukaisesti.

Mikäli olemassa olevat arkistopiirustukset pitävät paikkansa, eikä niihin tarvita muutoksia esim. lämpöeristyksen parantamisen takia, voidaan niitä käyttää pääpiirustuksina rakennuslupahakemuksen liitteenä.