

VAKITUISEKSI ASUKKAAKSI MÖKILLE?

Jos haluat muuttaa mökillesi asumaan vakituisesti, sinun kannattaa ensimmäiseksi selvittää mökkisi rakennuslupatilanne. Rakennuksen voi virallisesti muuttaa vakituiseksi asunnoksi vain, jos sille saadaan vakituisen asumiseen tarkoitettu rakennuslupa. Mökkisi rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen saat selville mökkikunnan rakennusvalvontaviranomaiselta. Joskus sinun on haettava poikkeamispäätös ennen kuin voit saada rakennusluvan.

Yleensä mökkien käyttötarkoitukseksi on rakennusluvassa merkitty vapaa-ajan asunto. Joskus kyseessä voi kuitenkin olla vanha omakotitalo, jota myöhemmin on alettu käyttää loma-asuntona. Tällöin rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus on todennäköisesti jo valmiiksi vakituinen asunto. Voi myös olla, että rakennukselle on haettu vakituisen asunnon rakennuslupa, vaikka sitä tosiasiallisesti olisikin käytetty enimmäkseen vapaa-ajan asuntona. Näissä tapauksissa riittää, että teet maistraatin henkikirjoittajalle muuttoilmoituksen.

Jos mökkisi käyttötarkoitukseksi on rakennusluvassa merkitty vapaa-ajan asunto, sinun on haettava uusi **rakennuslupa käyttötarkoituksen muutosta varten**. Rakennusluvan käsittelee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Joskus tarvitaan myös poikkeamispäätös, jonka on oltava lainvoimainen ennen rakennusluvan myöntämistä (poikkeamisesta enemmän kääntöpuolella). Rakennusluvan puute voi myöhemmin vaikeuttaa esimerkiksi kiinteistön myyntiä.

Myönnettäessä rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle, on katsottava että rakennuspaikka ja rakennus soveltuvat vakituisen asumiseen ja että hanke muutenkin täyttää maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset. Luvan myöntävän viranomaisen on huolehdittava vaatimusten täytymisestä, vaikka luvan hakija tyytyisikin asumaan pienessä ja hatarassa mökissä ilman juoksevaa vettä tai talvellakin ajokelpoista kulkuyhteyttä.

Rakennuspaikkaa koskevia vaatimuksia

- rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri
- rakennuspaikalla ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa
- rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta

Rakennusta koskevia vaatimuksia

- rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
- rakennuksen tulee täyttää käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla olennaiset tekniset vaatimukset, jotka koskevat mm. rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, hygieniaa, terveyttä ja ympäristöä, käyttöturvallisuutta, meluntorjuntaa, energiataloutta ja lämmöneristystä
- on otettava huomioon myös rakennusmääräyskokoelman määräykset, jotka koskevat mm. huonekorkeutta, ovia, lämmitystä, ilmanvaihtoa, keittiötiloja, käymälöitä ja pesutiloja.

Lisäksi on katsottava, että

- rakennus soveltuu paikalle
- rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen
- vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle
- rakennusta ei sijoiteta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista
- teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia
- jos alueella on asemakaava (ranta-asemakaava), hankkeen on oltava sen mukainen
- ellei asemakaavaa ole, maakuntakaavasta tai yleiskaavasta aiheutuvat mahdolliset rajoitukset on otettava huomioon

Tarvitset **poikkeamispäätöksen**, jos hankkeesi on kaavan, rakennusjärjestyksen tai muun laissa asetetun vaatimuksen vastainen. Poikkeamishakemus jätetään kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle ja poikkeamispäätöksen on oltava lainvoimainen, ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää.

Poikkeamispäätös on tarpeen

- jos mökki sijaitsee kaavoitetulla alueella ja mökin rakennuspaikka on merkitty kaavaan loma-asuntoalueeksi (esimerkiksi RA).
- jos mökki sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-vyöhykkeellä tai –alueella
- jos hanke on rakennusjärjestyksen taikka muun laissa säädetyn tai sen nojalla annetun määräyksen vastainen.

Poikkeamisesta päättää useimmiten kunnan viranomainen (kunnanhallitus tai muu toimielin).

Joskus voi olla tarpeen, että mökkiä käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä korjataan tai laajennetaan. Jos laajennus on huomattava, esimerkiksi 40 neliön lomarakennusta laajennetaan 100 neliön omakotitaloksi, kyseessä on uutta rakennusta vastaavasta rakentaminen. Jos tällainen hanke sijoittuu kaavoittamattomalle rantavyöhykkeelle tai –alueella, kunta lähettää poikkeamispäätöksen alueelliseen ympäristökeskuksen ratkaistavaksi.

Kunta tai alueellinen ympäristökeskus voi myöntää poikkeuksen, jos siihen on erityinen syy. Poikkeamisen on myös täytettävä muut laissa säädetyt edellytykset. Tällöin arvioidaan erityisesti, onko hanke kaavoituksellisesta näkökulmasta suotava. Myös luonnon ja rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden toteutuminen on otettava huomioon.

Poikkeamisen erityinen syy liittyy yleensä

- maankäyttöisiin seikkoihin, kuten rakennuspaikan sijaintiin ja ympäristöön
- lain tavoitteiden toteutumiseen

Erityisinä syinä ei pidetä esimerkiksi henkilöön liittyviä tai henkilöstä johtuvia syitä

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

- poikkeaminen ei saa haitata alueella voimassa olevan kaavan periaatteiden toteutumista
- poikkeaminen ei saa olla esteenä sille, että alueelle myöhemmin voidaan laatia lain sisältövaatimukset täyttävä kaava
- poikkeaminen ei saa vaarantaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua
- poikkeamisessa on otettava huomioon myös varovaisuusperiaate: poikkeamisenettelyllä ei voida rakentaa niin paljon kuin kaavoittamalla, eri hankkeet huomioon ottaen on jätettävä myös suunnitteluvaraa
- tärkeitä kaavoituksellisia kriteereitä ovat rakentamattoman rannan säästäminen sekä maiseman, virkistystarpeiden, vesihuollon ja vesiensuojelun huomioon ottaminen

Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

Käyttötarkoituksen muutoksia koskevia poikkeamishakemuksia ratkaistessaan kunnat kiinnittävät usein huomiota myös kuntataloudellisiin seikkoihin. Kunta voi tehdä kielteisen päätöksen, jos vakituinen asuminen johtaisi esimerkiksi palvelujen järjestämisestä aiheutuvia lisäkustannuksia. Kunta voi myös arvioida, että rakennuspaikka ei muuten sovi vakituiseen asumiseen esimerkiksi tontin pienen koon, hankalan maaston tai heikkojen kulkuyhteyksien vuoksi. Varsinaisen rakennuksen sopivuus vakituiseen asumiseen ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Anne Jarva
yliarkkitehti
Ympäristöministeriö
anne.jarva@ymparisto.fi
puh. 0400 143 957
www.ymparisto.fi

