

§ 133

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Kunnanhallitus 22.09.2026 § 133

221/10.03.00/2026

Kunta ohjaa rakentamista asemakaavoilla, yleiskaavoilla ja rakennusjärjestyksellä. Rakentaminen ranta-alueille edellyttää asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennus-/rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Kaavasta poikkeava rakentaminen vaatii erillisen poikkeamisluvan hakemista.

Rakentamislain mukaan (RakL 57§ Poikkeaminen) kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Lupaa ei kuitenkaan 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;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (RakL 57§)

Poikkeaminen voi koskea esimerkiksi asema- tai yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rantavyöhykkeellä, jolla ei ole rantarakentamista ohjaavaa kaavaa, uudisrakentaminen tai sitä vastaava laajentaminen vaatii myös poikkeamisluvan.

Rakennuspaikan on myös täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Pomarkun kunnan uuden 01.08.2026 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen (KV 04.06.2026 § 27) luvun kolme (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) 11 §:ssä on määriteltä rakennuspaikan vaatimukset ja rakennusoikeus sekä luvun yhdeksän (rakennuskohteen toteuttaminen) 25 §:ssä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vaatimukset ja edellytykset.

Pykälän 11 kohdan 11.2 (vesistöjen ranta-alueita koskevat yleismääräykset) mukaan;

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan ranta-alue on suunnittelutarvealuetta, ellei alueella ole asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sitä voitavan

käyttää luvan myöntämisen perusteena. Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa on kielletty.

Rakentaminen edellyttää täten joko poikkeamislupaa kiellosta tai kaavan laatimista. Olemassa olevaan päärakennukseen liittyen saa kiellon estämättä rakentaa talousrakennuksen. Päärakennuksen korvaaminen uudella edellyttää joko hyväksyttyä poikkeamislupaa tai kaavalla osoitettua rakennusoikeutta. Ranta-alueelle muodostettavan uuden rakennuspaikan rantaviivan pituus on oltava vähintään 30 metriä keskiveden korkeuden mukaisena oioittuna rantaviivana.

Rakennuspaikalle on järjestettävä ympärivuotinen ja liikennöintikelpoinen 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 pysyvän asumisen rakennuspaikkana.

Pykälän 11 kohdan 11.3 (rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä) / 11.3.3 (vesistön ranta-alue, lomarakennuspaikka) mukaan;

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on vähintään 2000 m² asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjausrakentamista tai vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Loma-asumiseen hyväksytylle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus sekä kooltaan ja korkeudeltaan päärakennukselle alisteisia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta-alueelle rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään 1½.

Ympäristöön soveltuva kerrosluku tulee aina harkita tapauskohtaisesti.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia ja päärakennukseen nähden alisteisia kerrosalaltaan ja korkeudeltaan. Rakennusten lukumäärä voi olla ranta-alueelle sijoittuvalla lomarakennuksen rakennuspaikalla enintään neljä (4) rakennusta rakennuspaikkaa kohden.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 155 k-m², kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Yksittäisten rakennusten koko saa olla enintään seuraava:

- vapaa-ajan asuinrakennus (1 kpl) 100 k-m²
- erillinen talousrakennus enintään 55 k-m²

- Rakennukseen liittyvät, yli 0,5 m korkeat kattamattomat terassit ja katokset saavat olla laajuudeltaan enintään 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Mikäli rakennusoikeutta annetaan poikkeamisluvalla enemmän, ei rakentamisen tehokkuus saa kuitenkaan ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ranta-alueella.

Pykälän 11 kohdan 11.3 (rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä) / 11.3.4 (vesistön ranta-alue, pysyvän asumisen rakennuspaikka) mukaan;

Uuden rakennuspaikan sekä käyttötarkoitusta lomarakennuksesta pysyvään asumiseen muutettaessa vähimmäispinta-ala on oltava vähintään 2000 m².

Vesistön ranta-alueelle sijoittuvan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m² rakennuspaikkaa kohti.

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennusta palvelevia yksikerroksisia kooltaan ja korkeudeltaan päärakennukselle alisteisia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi (1) lähempänä kuin 40 metriä rantaviivaa.

Pykälä 25 käsittelee vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista.

Kohdan 25.1 (yleiset vaatimukset) mukaan;

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tulee täyttää rakentamislain luvussa 4 rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset, sekä sijoittamiselle asetetut vaatimukset rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaisesti.

Käyttötarkoituksen muutoksen vaatiessa poikkeamisluvan, tulee rakentamisen täyttää lisäksi rakentamislain 57 §:n edellytykset poikkeamislualle.

Lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty:

- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen edellyttämän mukainen;
- rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella;
- rakennuspaikan tulee tukeutua yhdyskuntataloudellisesti edulliseen sijaintiin, taajamaan tai kyläalueeseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja;
- ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla kaikkien rakennuksien etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset;
- kiinteistön sijoituessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennukset liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa

ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimuksia sekä voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi vastoin kaavaa edellyttää aina lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ennen rakentamisluvan käsittelyä. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupaa, jonka valmistelussa varmistetaan, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n edellytykset täyttyvät.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Kohdan 25.2 (rakennukselle asetettavat vaatimukset) mukaan;

Rakentamislupakäsittelyssä rakennukselle asetetaan seuraavat vaatimukset hakemuksen hyväksymiseksi:

- Rakennuksen tulee täyttää korjausrakentamiselle asetetut lämmöneristysvaatimukset. Vaatimusten täyttyminen tulee todistaa energiaselvityksellä. Rakennuksesta on esitettävä rakenteiden U-arvolaskelmat sekä lämpöhäviölaskelma määräysten mukaisesti. Tarvittaessa on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, mikäli lämpöeristyksen puutteellisuuden takia on muuta rakennetta parannettava (kompensaatio) heikompaa osaa vastaavasti.
- Huonekorkeus pitää olla vähintään 2400 mm.
- Makuuhuoneiden sijoituessa pääkerroksen ylä- tai alapuolelle, on käynti niihin oltava rakentamismääräysten mukaisen portaan kautta.
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla asianmukainen peseytymistila; vähintään suihkukaappi.
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla käymälä.
- Rakennuksessa on oltava asianmukainen varustus ruuan valmistukseen.
- Rakennuksessa tulee olla kiinteä lämmitysjärjestelmä, pelkkä takka tai vastaava lisälämmönlähde ei riitä ainoana lämmönlähteenä.

Haetun poikkeamisluvan arviointi:

Hakijat hakevat Notkola-nimelle kiinteistölle (kt. 608-402-1-366, os. Isojärventie 143d, 29630 Pomarkku) poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Olemassa oleva ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus on kokonaisalaltaan ~61 m². Kiinteistöllä on lisäksi n. 20 m² kokoiset sauna- ja talousrakennukset.

Kiinteistö sijaitsee Isojärven rannalla ja sille johtaa talvikunnostettu tie. Lähin vakituinen asuinpaikka on suoraan kiinteistöä vastapäätä (etäisyys ~50 m). Lisäksi kiinteistön välittömässä läheisyydessä reilun sadan metrin etäisyydellä on useampia vakituksia asuinpaikkoja. Kiinteistön maapinta-ala on 4 274 m² ja rantaviivan pituus on n. 110 metriä. Kiinteistö on Salmusojan rantakaavassa loma-asuntojen korttelialueella, kuten on vastapäinen vakituinen

asuinpaikkakin. Ranta-kaava on varsin vanha (vuodelta 1983), eikä se ole sellaisenaan toteutunut. Kiinteistölle tulee kunnan vesi, mutta se ei ole kunnan jätevesiverkoston alueella. Kiinteistön jätevesijärjestelmä on säännösten mukainen.

Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset. Myös rakennusjärjestyksen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen yleiset vaatimukset sekä rakennukselle asetettavat vaatimukset täyttyvät. Hakemusta on perusteltu ja naapureita on kuultu hankkeesta - heillä ei ole siitä huomautettavaa.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen siis täyttää rakentamislain 57 §:n edellytykset poikkeamisluvalla.

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kunnanhallituksen ratkaisuvalltaan kuuluu kunnan päätösvallassa olevien poikkeamispäätösten (rakentamislaki, RakL 57 §) tekeminen.

Valmistelija

Mari Vallimäki

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Airaksinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Tekninen johtaja, Mari Vallimäki
Tero Peltomäki