

Lomarakennuksen muuttaminen talviasuttavaksi /asumiskäyttöön

Viranomaisluvut

- Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja, Mikkelin kaupunki

8.10.2026



Luvanvaraisuus

1. Rakennuspaikka poikkeaminen

- Missä sijaitsee; käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus

A) Ranta-alueella

→ POIKKEAMISLUPA (kaavan käyttötarkoituksesta RA -> A)

→ POIKKEAMISLUPA (kaavoittamaton alue ranta-alueen suunnittelutarve)

B) Ranta-alueen ulkopuolella

→ POIKKEAMISLUPA (Kaavoitetut alueet; kaavan käyttötarkoituksesta RA -> A)

→ Ei poikkeamislupatarvetta, sijoittamisen edellytyksen harkitaan rakentamisluvan yhteydessä (Muut alueet)

2. Rakentamislupa rakentamislain 42 § 3. momentin mukaan:

a) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

b) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Miten

1. Hanki pätevä suunnittelija selvittämään

A) Suunnittelija. Yleensä RakL 83 §:Tavanomainen suunnittelutehtävä, rakennusalan teknikon tutkinto.

(Suunnittelijan on osoitettava pätevyytensä suunnittelutehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella tai siirtymäsäännös [voimassa 1.1.2030 asti]: hyväksytty vastaavan rakennustyyppin mukaiseen ja vaativuuden mukaiseen tehtävään 1.1.2020 jälkeen jossain rakennusvalvonnassa; selvitys esitettävä.)

2. Täyttääkö rakennus asuinrakennukselle asetetut määräykset

B) Rakentamismääräykset – Ympäristöministeriö

C) Huom! Korjausrakentamisen energiamääräykset



Korjausrakentamisen energiamääräykset

Koskee myös käyttötarkoituksen muutosta, YM asetus 4/13

(<https://www.finlex.fi/fi/viranomaiset/maarayskokoelmat/ymparistoministerio/2013/40799>)

- <https://toptenrava.fi/lomakekortti/selvitys-korjaus-ja-muutostyon-energiatehokkuudesta/>
- Ei sovelleta: loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa

Parantamisvelvollisuus ei koske hankkeita:

1) Energiatehokkuuden parantaminen ei ole teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti mahdollista. Perustelu (tarvittaessa erillinen liite esitettävä).

- - Taloudellinen tarkastelu aika asuinrakennuksissa 30 vuotta. Taloudellisesti toteutettava ratkaisu on tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa oleva ratkaisu.
- - Toiminnallisesti toteutettava ratkaisu on sellainen, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen - käyttötarkoitukseensa ei esty.
- - Teknisesti toteutettava ratkaisu on sellainen, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 a-g §:n mukaiset tai niiden nojalla säädettyjen vaatimusten mukaiset ominaisuudet eivät heikkene verrattuna olevaan suunnitteluratkaisuun.

2) Rakennus on suojeltu. Suojeluarvot menetettäisiin korjauksen yhteydessä.

Energiatehokkuudenparantamisvaihtoehto (8 §)

1) Rakennusosakohtaiset vaatimukset (YmA 4/13 4 §)

- Ulkoseinä ja yläpohja: $0,5 \times$ alkuperäinen U-arvo, kuitenkin enintään $0,17 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä $0,5 \times$ alkuperäinen U-arvo, kuitenkin $0,60 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ tai parempi.
- Alapohja: Energiatehokkuutta parannetaan mahdollisuuksien mukaan. Uusien ikkunoiden ja ulko-ovien U-arvon on oltava $1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ tai parempi. Vanhoja ikkunoita ja ulko-ovia korjattaessa on lämmönpitävyyttä parannettava mahdollisuuksien mukaan

2) Energiankulutusvaatimukset rakennusluokittain (YmA 4/13 6 §)

- Kun rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu ja toteutus tapahtuu rakennuksen standardikäyttöön perustuvaa energiankulutusta pienentämällä, on rakennusluokittain noudatettava seuraavia energiankulutuksen vaatimuksia: Pien-, rivi- ja ketjutalo $\leq 180 \text{ kWh}/\text{m}^2$

3) E-luku-vaatimus rakennusluokittain (YmA 4/13 7 §)

- Kun rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu ja toteutus tapahtuu rakennuksen standardikäyttöön perustuvaa kokonaisenergiankulutusta (E-luku, kWh/m^2) pienentämällä, on laskettava rakennukselle ominainen rakennusluokan mukainen kulutus seuraavien kaavojen mukaisesti: Pien-, rivi-, ja ketjutalo: $E\text{-vaadittu} \leq 0,8 \times E\text{-laskettu}$

4) Teknisten järjestelmien vaatimukset (YmA 2/17 5 §)

Poikkeamislupa

1. 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.
 - Hakemuksessa tulee esittää erityinen syy poikkeamiselle eli perustelu.
 - Ei voi olla hakijasta (henkilöstä) johtuva syy.
2. Haetaan www.lupapiste.fi asiointipalvelussa.
3. Hakijan rakennuspaikan omistaja/haltija tai valtakirja.
4. Asemapiirustus
5. Naapurit kuullaan viranomaisen toimesta ellei selvitystä ole hakemuksella



Poikkeamisluvan myöntäminen

7

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.

Ranta-asemakaava-alueilla, asemakaava-alueilla

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Kunnan on pyydettävä elinvoimakeskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta sekä rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä

Rakentamislupa

RakL 61 §: Rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti (www.lupapiste.fi). Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen:

- 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
- 2) rakennuksen rakennussuunnitelmien laadinnassa tehty pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa taikka muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;
- 3) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 2) energiaselvitys;
- 3) rakennustuoteluettelo;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;
- 6) muu kuin 1–5 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia hakijaa täydentämään 1 ja 2 momentissa tarkoitetun liitteen tai toimittamaan muun lupahakemuksen ratkaisemisen kannalta olennaisen selvityksen.

Rakentamislupa - sijoittamisen edellytykset

9

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, mm. että:

1) Rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;

HUOM RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYS 3000 m² käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä

5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;

8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Ed. lisäksi; Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että se on asemakaavan mukainen ja hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Rakentamislupa toteuttamisen edellytykset

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää 29–41 §:ssä säädetty ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

- Kuten edellä mainittu rakentamismääräysten täyttyminen ml. energiamääräykset.



Muistathan

Vapaa-ajan asuntoon muutto: muistathan nämä käytännöt

- Rakennusta tulee käyttää siihen tarkoitukseen kuin sille on lupa myönnetty
- Ympäri vuotiseen käyttöön merkittyä vapaa-ajan asuntoa ei pidetä vakinaisessa asuinkäytössä olevana rakennuksena.
- Jos vapaa-ajan asuntoon on aiemman käytännön (Maistraatti; nyk DVV) mukaan merkitty vakinainen osoite, samaa merkintää ei tehdä uusille asukkaille. Nykyisillä asukkailla voi kuitenkin olla osoitteen osalta luottamuksensuoja, jolloin merkintöihin ei lähtökohtaisesti puututa. Jos henkilö muuttaa pois ja myöhemmin takaisin, luottamuksensuoja ei enää ole voimassa.



<https://rakentajanopas.mikkeli.fi/>

Kysy neuvoa: www.lupapiste.fi / neuvontapyyntö

12

Kiitos

MIKKELI