**LOMA- ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS PYSYVÄÄN ASUMISEEN**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle tarvittavan poikkeamisluvan myöntää kunta. Poikkeamisluvan myöntäminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelullisten ja ympäristön suojelullisten tavoitteiden saavuttamista, MRL 172§. Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, MRL 171§. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle haetaan rakennuslupa MRL 125§ 4.mom.). Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakituiselle asunnolle asetetut vaatimukset, lämmöneristyksen, ilmanvaihdon ja paloturvallisuuden sekä kunnallistekniikan (tie, vesihuolto) osalta. Poikkeamislupaa myönnettäessä tulee ottaa huomioon myös kunnalle mahdollisesti aiheutuvat taloudelliset vaikutukset (koulukyydit, terveyden huolto, kotipalvelu).

Kiinteistöverolain mukaan rakennusta katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, jos sen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään tähän tarkoitukseen. Pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettäväksi katsotaan myös rakennus, jota on aloitettu rakentaa pääasiassa tähän käyttöön.

Vakituisen asuinpaikan määrää maistraatti kotikuntalaissa (201/1994) säädettyjen peri-aatteiden mukaisesti.

**Poikkeamislupa voidaan myöntää mikäli,**

1. Rakennuspaikan koko on riittävä, kaava- alueilla kaavan mukainen. Kaava- alueen ulkopuolella
rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 m² (MRL 116§).

2. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa luonnonsuojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista.

3. Kiinteistölle johtaa kulkukelpoinen tie

4. Puhdasta talousvettä on saatavilla (vesijohtovesi tai oma kaivo).

5. Kiinteistö ei ole liittynyt kunnan jätevesilaitoksen piiriin tulee kiinteistön jätevesien käsittelyn täyttää jätevesiasetuksen 209/2011 ja ympärisuojelulain muutoksen 196/2011 vaatimukset.

6. Käyttötarkoituksen muutos täyttää rakentamismääräyskokoelman osan G1 (asuntosuunnittelu) määräykset ja ohjeet. Tarvittaessa määräyksistä voidaan kuitenkin antaa vähäinen poikkeus MRL 175 §:n perusteella

7. Rakennus täyttää energiatalouden ja lämmöneristyksen osalta rakentamismääräyskokoelman osan C 3 (rakennusten lämmöneristys) määräykset ja ohjeet.

8. Rakennus täyttää rakentamismääräyskokoelman osien F1 (esteetön rakennus) ja F2 (rakennuksen käyttöturvallisuus) määräykset ja ohjeet.

9. Rakennus täyttää rakentamismääräyskokoelman osien D2 (rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto) ja D3 (rakennusten energiatehokkuus).

10. Rakennuksen pääasiallinen käyttö täyttää kiinteistöverolain mukaiset määritelmät.

11. Mahdolliset taloudelliset vaikutukset kunnalle täyttyvät.

**Rakennuslupaharkinnassa käyttötarkoituksen muutosta on verrattava aina myös myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Loma- asuntoa tulee tarkastella sen rakentamisajankohdan asuinrakennuksia koskevien säännösten mukaan. Jos loma-asunto ei oleellisin osin täytä näitä säännöksiä, rakennus ei sovellu pysyvään asuinkäyttöön.**

23.02.2010