

LOMARAKENNUKSEN MUUTOS ASUINRAKENNUKSEKSI

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen asuinrakennukseksi tulee hakea rakentamislupa. Rakentamislain mukaan kaavoittamattomilla ranta-alueilla sekä kaavoitetuilla alueilla, joissa kaavassa käyttötarkoitusta ei ole merkitty vakituiseksi asumiseksi, tunnuksella A tai AO, rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi tulee hakea poikkeamislupa ja lupa tulee olla myönnetty ennen rakentamislupakäsittelyä. Lomarakennuspaikat on merkitty RA. Rakennuspaikan kaavatilanne selviää kaupungin karttapalvelusta tai kiinteistörekisteriotteesta. Mikkelin kaupungin karttapalvelu: [Karttapalvelu](#) Poikkeamispäätökset käsitellään Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakennepalveluissa kaavoitusinsinööri päätöksellä. Poikkeamisluvat haetaan www.lupapiste.fi palvelusta. Lisätietoja minna.frosti@mikkeli.fi. Asiasta voi jättää neuvontapyynnön ennen luvan hakemista www.lupapiste.fi. Rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä poikkeamisluvan lisäksi on, että se täyttää asumiselle Rakentamislain vaatimukset mm. huonekorkeuden, asuinhuoneiden koon ja valoisuuden, esteettömyyden osalta. [Rakentamismääräykset - Ympäristöministeriö](#) Rakennusvalvonnan [www-sivujen lomakkeista](#) löytyy lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi - lomake, jota voi käyttää tarkistuslistana. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tulee myös korjausrakentamisen energiamääräykset noudatettavaksi. [Linkki säädöstekstiin](#) Rakennusvalvonnan [www-sivujen lomakkeista](#) löytyy korjausrakentamisen Topten -ohjeistusta. Pääsääntönä tässä on, että mikäli rakennus ei täytä energiamääräyksiä, niitä tulee määräysten mukaisesti parantaa. Laissa säädetyin edellytyksin tähän voidaan myöntää helpotusta, jos energiatalouden parantaminen on teknisesti tai taloudellisesti mahdollista. Perustelut tulee esittää hakemuksella. Lupahakemus jätetään www.lupapiste.fi palveluun. Hakemuksen hankkeen suunnitelmat ja asiakirjat laatii pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija, jotka rakennushankkeeseen ryhtyvä kutsuu Lupapisteen sähköiselle hakemukselle kirjautumaan. Suunnittelijan tulee olla kelpoinen suunnittelemaan asuinpientaloja. Pientalon suunnittelutehtävä on pääsääntöisesti tavanomainen, mutta rakennuspaikasta tai rakennuksen suojeluarvoista johtuen suunnittelutehtävä voi olla myös vaativa. Epäselvässä tapauksessa kysy neuvoa ennen suunnittelijan palkkaamista rakennusvalvonnasta. Suunnittelijan kelpoisuus tehtävään *)

Suunnittelijat voivat myös valtakirjalla jättää hakijan puolesta lupahakemuksen ja tehdä tarvittavat selvitykset ja liitteet.

Sähköisen lupahakemuksen täyttäminen. -Kirjaudu lupapiste.fi palveluun ja luo tunnukset. - Aloita luvan hakeminen: tee hakemus -Hae rakennuspaikka joko kirjoittamalla osoite tai kaksoisklikkaamalla hiirellä kartasta osoittamalla oikea paikka kartalla -Valitse rakentaminen

ja sitten rakennuksen korjaaminen/muuttaminen (Poikkeamislupaa haettaessa valitaan tällä kohtaa POIKKEAMINEN) -Valitse koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutos -Valitse haluatko ensin kysyä neuvoa vai lähteä tekemään hakemusta -Sitten lähdetään kohta kohdalta täyttämään hakemusta. Tässä vaiheessa kannattaa kutsua rakennusalan ammattihenkilö, joka toimii hankkeen suunnittelijana, auttamaan hakemuksen teossa. - Osapuolet välilehdellä voit kutsua ammattihenkilön rakennussuunnittelijan hakemukselle mukaan: valtuuta uusi henkilö, merkitse henkilön sähköposti ja lähetä kutsu. -Osapuolet välilehdellä kutsutaan mukaan hakemukselle myös muut hakijat, ellei heiltä ole valtakirjalla valtuutusta annettu toiselle henkilölle. HAKEMUKSEN TÄYTTÄMISESTÄ: -Kuvaus hankkeesta, poikkeamiset säännöistä jne. edelleen edetään kohta kohdalta eteenpäin. -Oikealla on keskustelupalsta, jossa on kohta, kysy viranomaiselta, jossa voit pyytää myös viranomaiselta apua asiassa. -sähköisellä hakemuksella valitaan se rakennustunnus, johon hakemus kohdistuu -lisätään kaikki ne henkilöt omistajiksi, jotka tulevat omistamaan rakennuksen (tämä on verotuksellinen tieto) -mikäli rakennuksen laajuustiedot ovat väärin, ilmoita niistä keskustelussa viranomaiselle. Tiedot tulee myös ilmoittaa asemapiirustuksessa. -kirjataan rakennuksen varustelutaso ja muut tiedot -osapuolet välilehdellä ilmoitetaan luvanhakijat; lupaa hakevat kaikki ne henkilöt, joilla on hallinta rakennuspaikkaan. -ilmoitetaan suunnittelija hankkeelle. Rakentamisluvassa tulee olla Rakentamislaisissa säädetyn kelpoisuuden täyttävä suunnittelija. Jos hanke on tavanomainen, jolloin koulutuksen minimivaatimus on rakennusmestari, jolla on rakennussuunnittelukokemusta ja pätevyytodistus*. LIITTEET -selvitys rakennuspaikan hallinnasta: kauppakirja, lainhuutotodistus, vuokrasopimus, lahjakirja tai perukirja. -mikäli kaikki hakijat eivät kirjaudu lupapisteeseen, valtakirja liitteeksi, jossa valtuutetaan yksi hakijoista hakemaan lupaa. Valtakirjamalli löytyy rakennusvalvonnan lomakkeista nettisivuilta. -suunnitelmat: asemapiirustus, pohjapiirustus, leikkauspiirustus ja julkisivupiirustukset määräysten mukaisella esitystavalla. -selvitys jätevesijärjestelmästä ja jätevesijärjestelmän suunnitelma - selvitys rakennuspaikan rakennuksista ja niiden laajuuksista -poikkeamislupa -lomake lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos -energiaselvityslomake / energiatodistus - selvitys suunnittelijan kelpoisuudesta tehtävään (opinto/työtodistukset) JÄTÄ HAKEMUS - viranomainen pyytää tarvittaessa täydennyksiä keskustelupalstan kautta Lupamaksu:

[Rakennusvalvonnan maksut – Mikkeli](#)

***) Miten suunnittelijan ja työnjohdon kelpoisuus tutkitaan?**

Rakentamisluvan varaisissa luvassa edellytettyjen ammattihenkilöiden tulee olla kelpoisia suorittamaan hankkeen vaativuuden mukaista tehtävää.

Vuoden 2025 alusta voimaan tullessa rakentamislaisissa säädetään pätevyyden osoittamisen todistusmenettelystä ja pätevyysvaatimuksista rakentamisessa. Laissa rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta säädetään pätevyyksien toteamista koskevasta menettelystä sekä ympäristöministeriön valtuuttamista toimielimistä, jotka myöntävät lain mukaisia pätevyystodistuksia.

Kunnissa aiemmin hyväksytyjen suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuus:

Rakentamislain 195 pykälään on kirjattu seuraava siirtymäsäännös:

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana tai työnjohtajana pidetään 1 päivään tammikuuta 2027 saakka myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Jos suunnittelutehtävä tai työnjohtotehtävä on kesken 1 päivänä tammikuuta 2027, säilyy kelpoisuus kyseisessä tehtävässä sen päättymiseen saakka.

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (tekniikko) tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

Ammattihenkilön on toimitettava selvitys aiempien hankkeiden rakennusten käyttötarkoituksesta ja tehtävän vaativuudesta sekä tieto missä kunnassa hyväksytty tehtävään ja milloin tehtävään on saatu rakennusvalvonnan hyväksyntä.

Suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuus tutkitaan rakennusvalvonnoissa erillisten pätevyystodistusten perusteella.

Jatkossa rakennushankkeen ammattihenkilön tulee hankkia tutkintonsa ja kokemuksensa perusteella pätevyystodistus, jonka perusteella rakennusvalvonnat tutkivat kelpoisuuden toimia erilaisissa hankkeissa suunnittelijoina ja/tai työnjohtajina.

Ympäristöministeriö on valtuuttanut jo joitakin toimijoita.