

Rakentamislaki



Rakentamislain lupakynnys

- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on
 - asuinrakennus;
 - kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
 - kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
 - yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta
 - vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
 - vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
 - energiakaivo;
 - erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.



Rakentamislain lupakynnys

- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.



Rakentamislain lupakynnys

- Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.
- Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:
 - korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
 - rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
 - muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.



Rakentamisluvasta vapautetut rakennuskohteet

- Vaikka rakennushanke ei vaatisi rakentamislain mukaista lupaa, niin hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia muun muassa:
- Varmista, että kiinteistöllä on:
 - Kaavan mukainen rakennuspaikka
 - Riittävästi rakennusoikeutta jäljellä
 - Olet rakentamassa kaavan mukaiselle rakennusalueelle
 - Olemassa oleva osoite:
 - Jos osoitetta ei ole, se tulee pyytää kunnalta. Osoitteita ei voi itse antaa tai keksiä. Näin osoitetiedot saadaan eteenpäin oikein mm. Pelastuslaitokselle
- Huomioi etäisyydet:
 - Oman kiinteistön muihin rakennuksiin
 - Kiinteistön rajoihin
 - Naapurin rakennukseen
 - Tiehen
 - Rantaan/vesistöön (keskiveden korkeus)
- Huomioi jätevesien käsittely:
 - Paikalliset ympäristönsuojelumääräykset
 - Varmista iätevesiäriestelmän luvan tarve



Rakentamisluvasta vapautetut rakennuskohteet

- Huomioi käyttö- ja paloturvallisuus
 - Varatiet
 - Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2012)
 - Ympäristöministeriön asetus rakennuksen paloturvallisuudesta (848/2017)
 - Varmista tulisijan ja hormin luvan tarve
- Huomioi esteettömyys ja kosteustekninen toimivuus
 - Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä (241/2017)
 - Ympäristöministeriön asetus rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017)
- Rakennusvalvonta kuitenkin edelleen neuvoo ja ohjeistaa, mikäli ilmenee kysyttävää.
- Ennemmin neuvotaan etukäteen, pahimmassa tapauksessa rakennettu rakennuskohde joudutaan siirtämään tai jopa purkamaan, mikäli se esimerkiksi on kaavan vastainen.
- Hankkeella tulee myös olla pätevät suunnittelijat ja vastaavat työnjohtajat, joilla on hankkeeseen liittyen omia vastuitaan ja velvollisuuksiaan.
- Muista ilmoittaa verottajalle yli 5 m² rakennuskohteet kokonaisalan mukaan.



Edullisuusvyöhyketarkastelu



Lähtökohdat

- Keväällä 2024 käynnistetyssä selvitystyössä tarkoituksena oli laatia Ruoveden kunnalle vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu, jolla määritellään ne Ruoveden kunnan alueet, joilla rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asuinkäyttöön on vaikutusten näkökulmasta kunnalle edullisinta.
- Tarkastelualue on koko Ruoveden kunnan alue. Työn lopputuloksen tarkoituksena on toimia lupaharkinnan tukena tilanteissa, joissa arvioidaan rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuutta loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi.

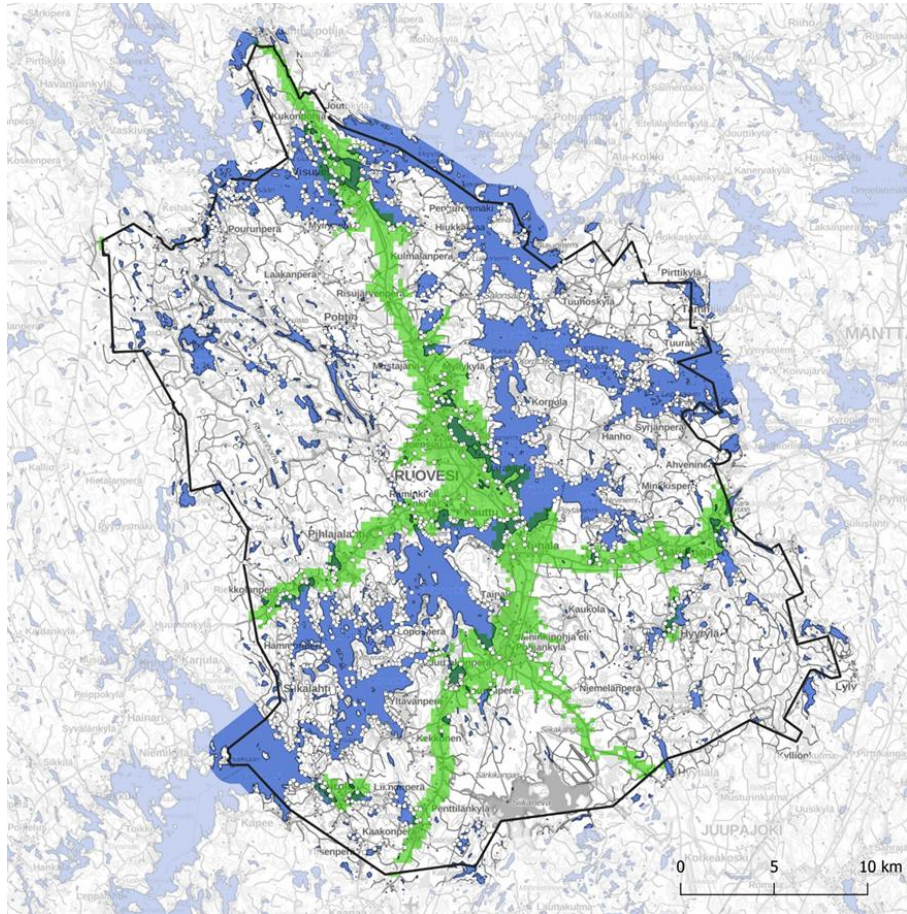


Vyöhykkeet

- Ruovesi on tarkastelun perusteella jaettu kolmeen eri vyöhykkeeseen
 - Vyöhykkeiden ohessa on kuvattu ohjeistus lupaharkintaa varten kaavoituksen ja rakennusvalvonnan lupa-asioita käsitteleville viranhaltijoille ja valmistelijoille.
 - Ohjeistuksessa on lueteltuna loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen kriteerit, joiden perusteella rakennus on mahdollista muuttaa pysyväksi asunnoksi (olemassa olevat tai tulevaisuudessa rakennettavat vapaa-ajan asunnot)
 - Vyöhykkeet toimivat ohjenuorana harkittaessa käyttötarkoituksen muutoksia. Vyöhykejako vaikuttaa siihen, millaisella prosessilla käyttötarkoituksen muutos kiinteistöllä ratkaistaan
 - Käyttötarkoituksen muutosta haettaessa on hyvä ottaa huomioon, että loma-asuntoalueilla toimitaan lähtökohtaisesti loma-asunnoille asetettujen vaatimusten mukaisesti, myös silloin kun käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseksi asumiseksi. Alueet, joilla on voimassa oleva asemakaava tai ranta asemakaava, rakentamista ohjaavat kaavamääräykset.



Vyöhyke 1



Vyöhyke 1 Käyttötarkoituksen muutos edullista

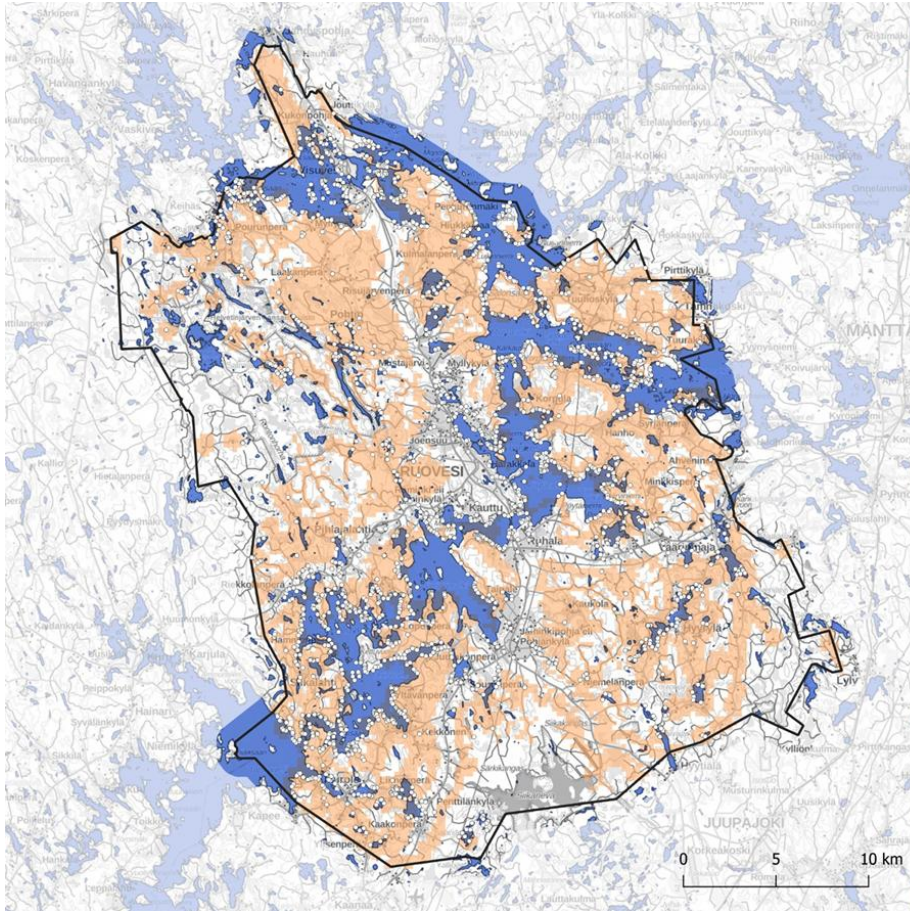
Alueilla, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai (ranta-)asemakaava, käyttötarkoituksen muutos ratkaistaan poikkeamisluvalla. Niiden alueiden osalta, joilla ei ole edellä mainittua kaavaa, käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi voi hakea suoralla rakennusluvalla, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m².
- Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot.
- Rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.
- Asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Rakennuspaikalla noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeuden, rakennusten rantaviivaetäisyyksien sekä rantamaiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.



Vyöhyke 2



Vyöhyke 2 Käyttötarkoituksen muutosta harkittava

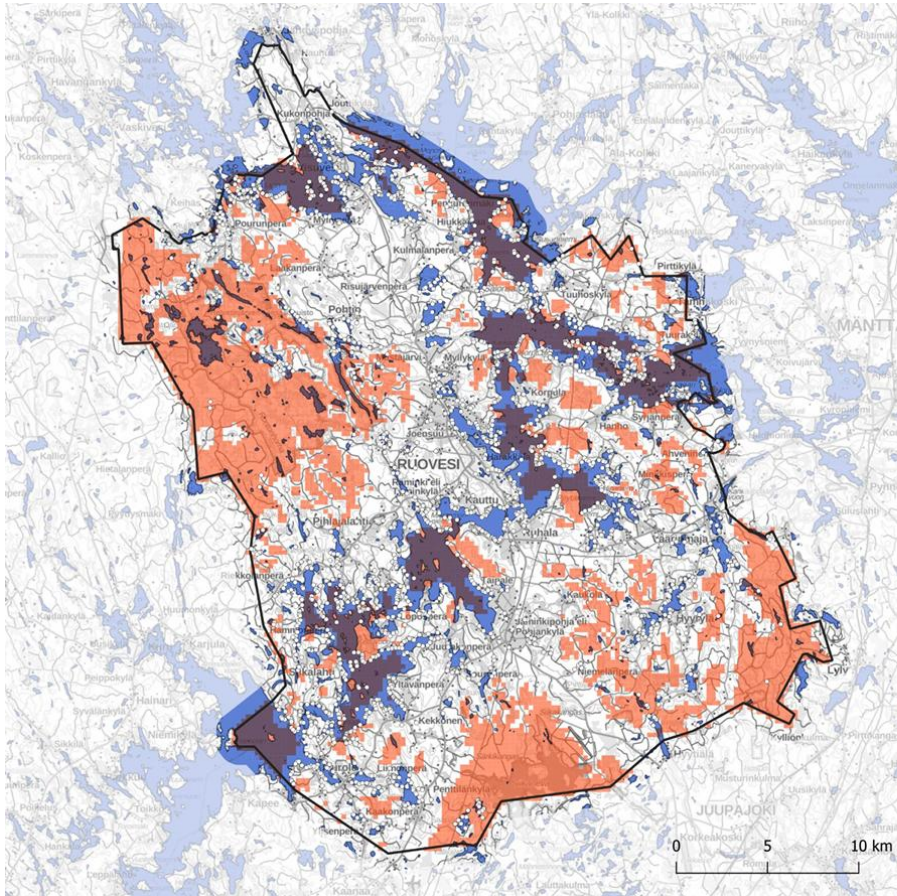
Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi saattaa olla mahdollista poikkeamisluvalla.

Ruoveden kunta voi tietyin edellytyksin myöntää poikkeuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista sekä muista rajoituksista, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Poikkeamislupaa ei voida myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Vyöhykkeen 1 ehdot tulee täyttyä poikkeamislupaa haettaessa.



Vyöhyke 3



Vyöhyke 3 Käyttötarkoituksen muutos epäedullista

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi ei ole lähtökohtaisesti mahdollista. Asia tarkastellaan poikkeamislupamenettelyssä.

Ranta-asemakaava-alueet ja muut ranta-alueet, joilla on olemassa olevia loma-asuntoja, käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi ei ole kyseisellä alueella lähtökohtaisesti mahdollista.

Poikkeuksen tekee, jos tontilla on rakennusluvan sekä rakennusrekisterin mukainen olemassa oleva vakituisen asumisen rakennus, joka puretaan ja tilalle rakennetaan uusi tai vanha rakennus remontoidaan asumiskäyttöön. Edellä kuvattu tilanne ratkaistaan aina poikkeamisluvalla.



Kiinteistökartoitus



Projektin lähtökohta

- Rakennuskannan inventointi, joka perustuu Ruoveden kunnanvaltuuston päätökseen 18.03.2024 §16 käynnistää projektiluontoinen rakennustietojen tarkastusprojekti.
- Valtuusto päätti perustaa kahden vuoden määräaikaisen avustavan rakennustarkastajan viran, joka kuitenkin nykyisellään toimii nimikkeellä kiinteistöinsinööri.



Tavoitteet ja hyödyt

Tavoitteet

- Saada kuntarekisterin rakennus-, huoneisto- ja osoitetiedot ajan tasalle ja vastaamaan nykytilannetta.
- Tasapuolisuus kiinteistöjen omistajia kohtaan verotuksellisesta näkökulmasta.

Hyödyt

- Kiinteistöverotulot.
- Tietojen oikeellisuus esim. kiinteistön myyntiä tai omistajan vaihdosta ajatellen.



Kiinteistön omistajaan vaikuttavat asiat projektissa

- Jokaiselle kiinteistönomistajalle, joilla on omistamallaan kiinteistöllä rakennuksia/rakennelmia, lähetetään tiedotuskirje. Kirjeet lähetetään vaiheittain, jotta projektia saadaan vietyä eteenpäin sulavasti kyläalue kerrallaan. Kirjeessä pyydetään kiinteistön omistajaa täyttämään joko sähköinen tai paperinen lomake kiinteistöllä olevista rakennuksista.
- Kiinteistöllä suoritetaan maastokäynti, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.



Esimerkkikiinteistö verotuksessa

• Omakotitalo	213 m ²	2006	617,91€/vuosi
• Talousrakennus	70 m ²	2006	42,10€/vuosi
• Saunarakennus	17 m ²	2006	10,22€/vuosi

- Yhteensä 300 m² 670,23€/vuosi



Esimerkkikiinteistö verotuksessa

• Omakotitalo	63 m ²	1963	73,67€/vuosi
• Talousrakennus	20 m ²	1969	10,64€/vuosi
• Yhteensä	83 m ²		84,31€/vuosi

