

## Poikkeamislupaohjeen päivittäminen

Tekninen lautakunta 19.05.2022 § 54  
101/10.03.00.02/2022

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Poikkeamislupaohjeen päivittämiseksi perustettiin työryhmä johon nimettiin teknisestä lautakunnasta Miia Varis ja Hannu Lahtinen sekä kunnanhallituksesta Leea Oksiala ja Pekka Holopainen.

Kunnassa on v. 2016 hyväksytty poikkeamislupaohje, joka katsottiin aiheelliseksi päivittää kuntastrategiatyössä esiin nousseiden tarpeiden vuoksi. Strategialuonnoksen mukaan *"Kunta edistää pääsääntöisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi. Kunnan poikkeamislupaohje päivitetään ja luodaan selkeät pelisäännöt muutosehdoille."* Katsottiin, että poikkeamislupaohjeen päivityksen yhteydessä olisi syytä tarkastella myös kunnan rakennusjärjestystä ja synkronoida asiakirjat tarvittaessa yhteensopiviksi.

Työryhmä on kokoontunut kolme kertaa. Aluksi käytiin läpi poikkeamislupien lakiperusta ja erilaisia poikkeamislupiin liittyviä ohjeita ja esimerkkitapauksia sekä tutustuttiin kunnan rakennusjärjestykseen. Toisessa palaverissa pureuduttiin syvemmin poikkeamislupien perusteisiin ja perusteluihin sekä yhdenvertaisuuden periaatteeseen.

Tässä vaiheessa rakennusjärjestyksen päivittäminen ei kuitenkaan olisi tarpeellista, vaan pelkkä poikkeamislupaohje vietäisiin kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Rakennusjärjestyksen uusiminen tulee joka tapauksessa eteen v. 2024 alusta, jolloin maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu sekä mahdollinen Keski-Savon yhteinen rakennusvalvonta aloittaa toimintansa.

Pääaiheena keskusteluissa oli koko ajan loma-asuntojen muutokset vakituisiksi asunnoiksi. Keskusteluiden perusteella tultiin siihen tulokseen, että hakemusten vertailua varten olisi hyvä perustaa pistetytystaulukko, jossa määriteltäisiin vähimmäisvaatimukset vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituisiksi asunnoksi. Kohteen rakennuspaikan ja itse rakennuksen ominaisuuksien mukaan annettaisiin tietty määrä pisteitä. Kun kohteen kokonaispistemäärä ylittäisi tietyn rajan, voitaisiin poikkeamislupa myöntää. Myöntämistä edistäisi mm. tontin tarpeeksi suuri koko, rakennuksen tarpeeksi suuri etäisyys rannasta, vesihuollon järjestäminen, etäisyys palveluista sekä rakennuksen energiatehokkuus.

Rakennuksen energiatehokkuus ei yleensä ole selvitettävien asioiden listalla vielä poikkeamislupahakemusvaiheessa vaan vasta rakennuslupavaiheessa, vaikka energiamääräykset ovat hyvin suuri osa vapaa-ajan asunnon muutosprosessia. Energiamääräysten ottaminen mukaan jo poikkeamislupavaiheessa onkin siis osa kunnan harkintaa poikkeamislupaa myönnettäessä. Samalla hakija sitoutuu jo hyvissä ajoin energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin, jotka joka tapauksessa tulisivat eteen.

Taulukko julkaistaisiin rakennusvalvonnan ohjeistuksessa siten, että hakija voisi taulukon avulla selvittää etukäteen tontilta ja rakennukselta vaadittavat asiat. Pisteitä ei julkaista vaan poikkeamislupaa käsittelevä viranhaltija pisteyttää hakemuksen sen jälkeen kun hakemus on jätetty.

Ohjaavassa tarkoituksessa pistetystaulukosta voidaan keskustella hakijan kanssa etukäteen.

Poikkeamisluvan jälkeen haettavassa rakennusluvassa tarkastellaan tarkemmin itse rakennuksen ominaisuuksia. Tarkasteltavia asioita ovat mm. rakennuksen huonekorkeus sekä ovien ja ikkunoiden koko. Lisäksi rakennuslupaehdoissa olisi syytä vaatia rakennukselta käyttö- ja huolto-ohje kuten uusilta omakotitaloiltaakin vaaditaan.

Pisteytystaulukon luonnos on sekä voimassa oleva poikkeamislupaohje ovat oheismateriaaleina.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä poikkeamislupaohjeen päivittämisen siten, että olemassaolevaan ohjeeseen lisätään pisteytystaulukko, jonka avulla arvioidaan vapaa-ajan rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia koskevien poikkeamislupien myöntämisen mahdollisuudet. Lautakunta esittää asiaa edelleen kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi. Pisteytystaulukkoon voidaan tehdä tarvittaessa teknisiä muutoksia poikkeamislupatyöryhmän toimesta ennen asian jatkokäsittelyä.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.

---