

# ASIKKALAN KUNTA

Mökistä kodiksi eli vapaa-ajan  
rakennuksen käyttötarkoituksen  
muutos vakituiseksi asunnoksi

Miia Virolainen, Asikkalan kunta,  
Rakennusvalvonnan lupatarkastaja

# SUOMEN LIIKKUVIN KUNTA

THE MOST MOVING MUNICIPALITY IN FINLAND

PERUSTETTU  
ESTABLISHED 1848

PINTA-ALA / AREA  
756 KM<sup>2</sup>

VESIALUETTA  
WATER AREA  
192 KM<sup>2</sup>

RANTAVIIIVAA  
SHORELINE  
581 KM



ASUKKAITA / INHABITANTS

~8100

11 ASUKASTA  
INHABITANTS / KM<sup>2</sup>

SUOMEN KAUNEIN MAISEMAREITTI  
THE MOST BEAUTIFUL SCENIC  
ROUTE IN FINLAND

SAARISTO-OSAKUNTA  
ARCHIPELAGO  
MUNICIPALITY

VESIVEHMAAN LENTOKENTTÄ  
VESIVEHMAA AIRPORT (EFLA)

61°08'39"N, 025°41'35"E



KAKSI KANAVAA /  
TWO CANALS

VÄÄKSYN KANAVA  
KALKKISTEN KANAVA

ISOT VESISTÖT  
GREAT LAKES

PÄIJÄNNE  
VESIJÄRVI  
RUOTSALAINEN



KESÄMÖKKEJÄ  
SUMMER  
COTTAGES



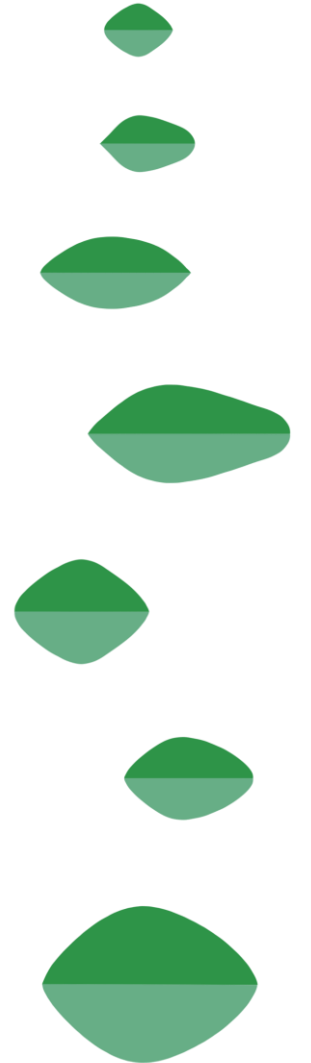
4439

PÄIJÄNTEEN  
KANSALLISPUISTO  
PÄIJÄNNE NATIONAL PARK

ETÄISYYDET  
DISTANCES



LAHTI 25 KM  
HÄMEENLINNA 73 KM  
KOUVOLA 84 KM  
TAMPERE 124 KM  
HELSINKI 130 KM  
JYVÄSKYLÄ 150 KM



# 1. Poikkeamislupa

- Rantavyöhykkeellä vakituinen asuminen on mahdollista, jos rakennuksella on ennestään rakennuslupa vakituiseksi asunnoksi (huomioi vanhat omakotitalot), vakituinen asuminen on osoitettu ranta-asemakaavassa tai ranta-alueiden osayleiskaavassa.
- Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä, mutta vaatii rakennusluvan.
- Rantavyöhykkeellä käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi edellyttää usein ensin kunnan poikkeamislupaa: vertaa Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999: 72 §: suunnittelutarve ranta-alueella.
  - Poikkeamislupa haetaan sähköisesti esim. Lupapiste.fi –järjestelmässä (riippuen kunnasta).
  - Poikkeamislupaan vaaditaan mm. asemapiirustus
  - Poikkeamislupa vaatii hyvät perustelut mm. rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen kuten pelastuslaitoksen kaluston kestävä pääsytie, kuullaan naapurit; esitettävä asunnon perusvaatimusten täytyminen (tarkemmin rakennusluvan yhteydessä).
  - Poikkeamisluvan valmistelee esim. kaavoitusosasto ja siitä päättää kunnanhallitus.
- Rantavyöhykkeellä myönteisen poikkeamislupapäätöksen jälkeen täytyy hakea rakennuslupa.
- Kunnan viranomaisia ja mm. poikkeamislupien myöntämistä valvoo alueellinen ELY-keskus.

## 2. Rakennuslupa (v. 2025 alkaen rakentamislupa)



**Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 (v. 2025 alkaen Rakentamislaki 751/2023), mm.**

- 125 §: Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.
- 122 §: Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja
- 133 §: Naapurit on pääsääntöisesti kuultava (ellei voida hyödyntää esim. poikkeamislupahakemuksen kuulemista).
- **luku 17** Rakentamisen yleiset edellytykset 117 §, 117 a-g § eli rakenteiden lujuus ja vakaus, paloturvallisuus, terveellisyys, käyttöturvallisuus, esteettömyys, meluntorjunta ja ääniolosuhteet, energiatehokkuus, lämmitysjärjestelmän arviointi, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, asuin-, majoitus- ja työtilat

esimerkkinä: 117 g Energiatehokkuus mm.:2.) Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen **käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.**

Edellä mainittuja vaatimuksia ei sovelleta: 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä; 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;....

## Valtakunnallisia määräyksiä/ohjeita koskien rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta:

- **Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 mm.**
  - 4 §: Pientalossa huonekorkeus vähintään 2,4 m, vähäisen osan huonekorkeus vähintään 2,2 m.
  - 5 § Huoneen valoisuudesta
  - 7 § Asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 m<sup>2</sup>
  - 8 §: Asuinhuoneistossa on oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten.
- **Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä YmA 4/2013, mm:**
  - 2 § Korjaus- tai muutostyöhankkeeseen ryhtyvän on lupaan tarvittavan suunnittelun yhteydessä esitettävä toimenpiteet, joilla rakennuksen energiatehokkuutta aiotaan parantaa: **rakennusosakohtainen parantaminen, energiankulutuksen pienentäminen tai E-luvun parantaminen 20 % alkuperäiseen ratkaisuun verrattuna.** Esim. Rakennusosakohtaiset vaatimukset: 3 § esim. ulkoseinän lämmönläpäisykerroin eli U-arvo Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä alkuperäinen U-arvo x 0,5, **kuitenkin 0,60 W/(m<sup>2</sup> K)** tai parempi. (Vertaa: uusi rakennus: energiatehokkuuden vertailuluvun vaatimustaso eli E-luku käyttötarkoitukseluokka 1: 50 -150 m<sup>2</sup> = 200 – 0,6 A<sub>netto</sub> Wh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>) ja seinä 0,17 W/(m<sup>2</sup> K) ja massiivipuuseinä kuten hirsi 0,4 W/(m<sup>2</sup> K).
  - *Käytännössä käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ei vaadita energiatodistusta, mutta on tehtävä selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta. Voi osoittaa myös energiatodistuksella.*

## Valtakunnallisia määräyksiä/ohjeita koskien rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta:

- Ns. Hajavesiasetus 157/2017: Käytännössä vaaditaan jätevesijärjestelmän selvityslomake ja jätevesisuunnitelma täytettäväksi ja sen perusteella kunnan ympäristönsuojelutoimi antaa lausunnon, täyttääkö jätevesijärjestelmä vaatimukset. Jos tässä on epäselvyyttä, neuvoa voi kysellä kunnan ympäristönsuojelutoimesta. Vaatimukset on usein esitetty kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.
- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä pyydetään tarvittaessa lausunto siitä, tuleeko kiinteistön liittyä kunnan vesilaitokseen, mikäli kiinteistö sijaitsee vesilaitoksen toiminta-alueella.
- Rakennustarkastusyhdistys: Top Ten käytännöt:

<https://toptenrava.fi/ohjekortti/vapaa-ajan-asunnon-kayttotarkoituksen-muutos-pysyvaan-asumiseen/>

- Ns. Asumisterveysasetus 545/2015 mm. ulkoilmavirran määrä, rakennuksen kunto ja terveellisyys
- **Huomioitava kunnan rakennusjärjestys, joka määrittelee kuntakohtaista rakentamista**  
Mm. Asikkalassa; 7 §: Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne istutettava suojaavaa puustoa (rannoille ei saa muodostua ns. kaupunkimaista asutusta)
- **Tapauskohtainen harkinta, kattavaa ja yksiselitteistä ohjetta on vaikea antaa**

# 3. Rakennusvalvonnan loppukatselmus

Loppukatselmuksessa:

- Tehdään katselmus paikan päällä
- Tarkastetaan rakennusluvan mukaisuus (**turvallisuus, terveellisyys**; paloturvallisuus, rakenteelliset asiat...) mm.
  - Rakennustyön tarkastusasiakirja
  - Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeet
  - Savuhormi- ja tulisijakatselmuspöytäkirja (ja tehdyt nuohoukset)
  - Sähkötöiden käyttöönottotarkastuspöytäkirja
  - Vesi- ja viemäri-laitteiston käyttöönottopöytäkirja
  - Portaat, kaiteet ja käsijohteet
  - Saunan suojaetäisyydet
  - Palo-ovet
  - Hätäpoistuminen
  - Palovaroittimia vähintään jokaista alkavaa 60 m<sup>2</sup> kohden
  - Ilmanvaihdon toimivuus
  - Kattoturvaluotteet
  - Osoitenumero näkyvässä paikassa
  - Haja-asutusalueen jätevesien puhdistus, puhtaan talousveden saatavuus
  - Radonin torjunta

*Hyväksytyyn loppukatselmukseen jälkeen rakennusvalvonta lähettää ilmoituksen Digi- ja viestintävirastolle, jonka jälkeen voi tehdä muuttoilmoituksen.*

## Asikkalan kunnan Rakennusvalvonnan ohjeita:

<https://asikkala.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/>

### Suosittelaa tutustumaan:

- Kunnan Rakennusjärjestykseen ja kunnan rakennusvalvonnan verkkosivuihin
- Poikkeamislupaa ja rakennuslupaa haetaan sähköisesti esim. Lupapiste.fi – tai vastaavassa järjestelmässä
- Asikkalan kunnassa: Lupapistekauppa, voit ostaa rakennusvalvonnan arkistoon tallennettuja rakennuspiirustuksia <https://kauppa.lupapiste.fi/>
- Asikkalan karttapalvelu: <https://kuntanetcloud02.cgisaas.fi/karttapalvelu.asikkala/>
- Asemapiirustusta varten sähköisiä, DWG-muotoisia piirustusohjelmia saa Maanmittauslaitokselta maksu vastaan, samoin Maanmittauslaitoselta saa naapureiden yhteystiedot

**Vastaavia myös muiden kuntien verkkosivuilla, vaikka esim. ohjelmat voivat olla erilaisia.**



## Poikkeamislupahakemuksen ja rakennusluvan viranomaismaksut:

- Viranomaisen taksat pitäisi löytyä kunnan verkkosivuilta
- Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija on velvollinen suorittamaan kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa

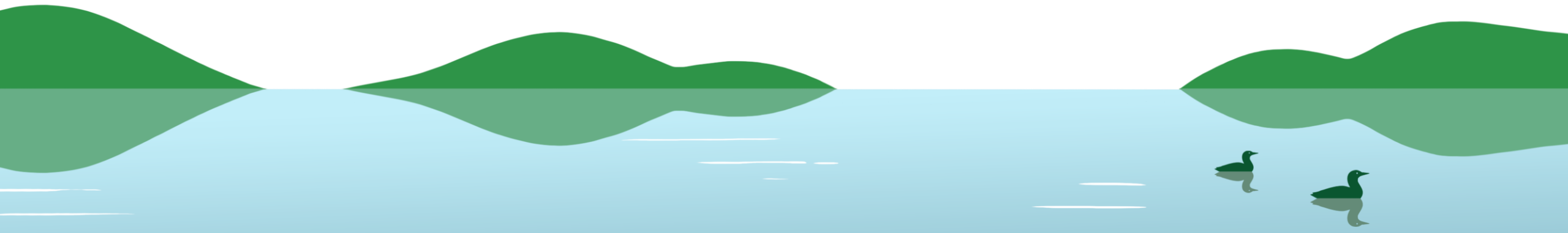
Esimerkkinä Asikkalan kunta:

- 1) Poikkeamislupamaksu: Maksaa 440 € ja päätöksen ollessa kielteinen 220 €
  - 2) Rakennuslupamaksu, käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen: Rakennusta kohti 470 € ja lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 3,90 €/m<sup>2</sup>
- Lupamaksuilla katetaan viranhaltijoiden palkkojen lisäksi mm. useiden kalliiden viranomaisohjelmien ohjelmistomaksuja.
  - Muita maksuja mm.:
    - Viranomaismaksujen lisäksi maksuja voi tulla tarvittavasta suunnittelu- ja työnjohtotyöstä, vaikka mitään uutta ei varsinaisesti rakennettaisi.
    - Yksityistiemaksu voi nousta, mutta toisaalta ympärivuotisella vapaa-ajankiinteistöllä pelastusajoneuvojen pääsy on varmistettava aina.

## Hyödyt käyttötarkoituksen muutoksesta:

- Mikäli asuu jo suuren osan vuodesta mökkipaikkakunnalla, pääsee käyttämään kunnan palveluja mm. terveydenhuolto
- Verohelpotus: vapaa-ajan asunnon verotus on kireämpi kuin vakituisen asunnon; Lisätietoa saa Verohallinnosta.
- Voi tehdä virallisen muuttoilmoituksen mökkipaikkakunnalle ja luopua esim. kaupunkiasunnosta.
- Liikenne kodin ja mökin välillä jää pois.
- Haja-asutusalueen rakennusten tehokkaampi käyttö ja estetään maaseudun mökkien ja seutujen autioituminen.
- Mökki tulee tarkastetuksi rakennusluvan yhteydessä ja voi vaikuttaa rakennuksen arvonnousuun.

Kysymyksiä?





Kiitos !

# OTA YHTEYTTÄ

Miia Virolainen  
Lupatarkastaja  
Tekniset palvelut, Rakennusvalvonta

Asikkalan kunta  
Asikkalantie 21  
17200 VÄÄKSY  
044 7780948  
[etunimi.sukunimi@asikkala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@asikkala.fi)  
[www.asikkala.fi](http://www.asikkala.fi)



## LÖYDÄT ASIKKALAN MYÖS SOMESTA

