

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen



KUOPIO



TÄMÄ ESITE ON tarkoitettu niille, jotka pohtivat pysyvää muuttoa vapaa-ajan asunnolleen. Kuopiossa on tuhansia vapaa-ajan asuntoja, jotka ovat lähtökohtaisesti muutettavissa pysyviksi asunnoiksi. Me Kuopion kaupungilla autamme sinua selvittämään, onko juuri sinun loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollista. Mitä muutostyö vaatii? Mitä lupia täytyy hakea? Mihin tahoihin täytyy olla yhteydessä? Mitä tämä kaikki maksaa?

Kun suunnittelet vapaa-ajan asuntosi muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön, muista alkuvaiheessa nämä:

- Ole heti yhteydessä kaupungin lupavalmistelijoihin. Neuvoitamme on maksutonta!
- Ole yhteydessä muutostöihin erikoistuneeseen arkkitehti- tai insinööritoimistoon. On yleensä helpointa palkata asiantuntija hoitamaan lupien hakeminen sekä piirustukset.
- Tutustu kaupungin syyskuussa 2024 hyväksymään kriteeristöön.

Jos vapaa-ajan asuntosi sijaitsee rannalla

ja voimassa olevassa kaavassa aluetta ei ole osoitettu pysyvään asumiseen, tarvitset ensimmäiseksi poikkeamispäätöksen. Myös ranta-alueiden ulkopuolella muutostyö voi vaatia sijoittamisen edellytysten erillisen tarkastelun rakentamisluvan yhteydessä (sijoittamislupa).

Poikkeamisluvan edellytyksenä yleisesti

on, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamislupaa haetaan Kuopion kaupungin strategisen maankäytön yksiköstä. Poikkeamisluvan ja sijoittamisluvan edellytyksistä keskustellaan ensin lupavalmistelijoiden kanssa. Lupavalmistelijat antavat ohjeita myös hakemuksen täyttöön.

Jos rakennuspaikka on ranta-alueen

ulkopuolella, alueella ei ole yleis- tai asema-kaavaa eikä alue ole suunnittelutarvealuetta, ei poikkeamislupaa tai erillistä sijoittamisen edellytysten tarkastelua vaadita. Tällöin voit hakea suoraan rakentamislupaa muutostyön mahdollistamiseksi.

Yhteystiedot löydät tämän

oppaan viimeiseltä sivulta.



POIKKEAMISLUPA JA SIJOITTAMISLUPA

Kuopion kaupunki hyväksyi käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön 9.9.2024.

Seuraavat seikat puoltavat myönteistä poikkeamislupaa tai sijoittamislupaa:

- Lähtökohtaisesti alle 5 kilometrin turvallista reittiä pitkin käveltävä matka alakoululle.
- Alle 3 kilometrin turvallista reittiä pitkin käveltävä matka vilkkaalle koulukuljetusreitille.
- Olemassa oleva rakennus on alun perinkin rakennettu pysyvään asumiseen (esim. sotien jälkeen rakennetut vanhat rintamamiestalot).



Seuraavat seikat lähtökohtaisesti estävät muutostyön:

- Rakennuspaikan pinta-ala on alle 2000 m² (rakennus liitetään viemäriin) tai alle 5000 m² (jätevedet käsitellään kiinteistöllä).
- Rakennuspaikan alueella on vireillä yleis- tai asemakaava (käyttötarkoitus tarkastellaan tällöin kaavatyön yhteydessä).
- Rakennuspaikka on asemakaava-alueella, asemakaavan lievealueella tai ranta-asemakaavoitetulla alueella (käyttötarkoituksen muutos edellyttää tällöin kaavamuuoksen).
- Rakennuspaikka sijaitsee Kuopion kaupungin maaseuturakentamisen periaatteiden (KH 19.12.2016) vyöhykkeillä V tai VI (syrjäiset erämaa-alueet tai tulevaisuuden kaavoitettavat alueet).
- Rakennuspaikka on alle 500 m etäisyydellä maatalouden suuryksiköstä, kuten navetasta, sikalasta, isosta viljakuivaamosta tai vastaavasta kohteesta.
- Rakennuspaikka on melualueella, voimajohtoalueella, luonnon-suojelualueella, Natura 2000-alueella, puolustusvoimien suojavyöhykkeellä, saareissa, johon ei ole tieyhteyttä tai muutoin selkeästi irrallaan muusta yhdyskuntarakenteesta.

Poikkeamislupaa haetaan sähköisesti Lupapisteessä (www.lupapiste.fi)

Myönteisen poikkeamisluvan jälkeen haetaan rakentamislupa ja toteutetaan rakentamisluvan mukaiset muutostyöt.

RAKENTAMISLUPA

Rakentamislain (751/2023) 42 § mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakentamislupa. Rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakitukselle asunnolle asetetut tekniset vaatimukset. Alla on lueteltuna tyypillisiä huomioon otettavia asioita rakennusten teknisessä toteuttamisessa ja sijoittelussa:

- Voimassa olevan kaavan rakentamista ohjaavat merkinnät ja määräykset.
- Rakennukset ovat sijoitettavissa kaavan ja rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti riittävän etäälle naapurin maasta, teistä ja rannasta.
- Rakennuspaikalle on järjestettävissä riittävä sekä laadukas talousvesi ja jätevedet voidaan hoitaa ilman ympäristöhaittaa.
- Rakennuspaikalle ei kohdistu merkittävää ympäristöhäiriötä kuten melua, ilmansaasteita, tärinää, tulvaa tai muuta asumisen turvallisuuteen vaikuttavaa tekijää.
- Rakennus on tiloiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan asuinkäyttöön sopiva.
- Vesistötulvien, sortumien ja vyörymisen riskit on huomioitu.

Rakentamisluvat myöntää rakennus-

valvonta. Rakentamislupia käsitellään lupaviranomaisten toimesta viikoittain. Jättämällä hakemuksen käsiteltäväksi viimeistään torstain aikana on lupahakemus käsittelyssä seuraavalla viikolla.

Jos tarkoitus on rakentaa kesällä, aloita hankkeen valmistelu syksyllä ja hae lupaa talvella, jolloin rakentaminen voidaan aloittaa lumien sulaessa.

Rakentamislupaa haetaan sähköisesti

Lupapisteessä (www.lupapiste.fi)





KUSTANNUKSET

Alla on esitetty muutostyöhön liittyviä kustannuksia. Hinnat on tarkistettu lokakuussa 2024. Hinnastot päivittyvät vuosittain.

Poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu:

- Asemapiirros, lupakuvat, rakennuspiirustukset: Kysy hinta arkkitehti- tai insinööritoimistosta, joka laatii piirustukset ja tarvittavat hakemukset. Tyypillinen vaihteluväli koko hankkeen alusta loppuun on 2000–5000 €.
- Poikkeamispäätös kaupungilta: 550 € (+ 90 € / kuultava naapurikiinteistö, jos kaupunki hoitaa kuulemisen).

Rakentamislupa:

- Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos: 220 € ja lisäksi rakennuksen muutettavan kokonaisalan mukaan 2,50 € / m².
- Uuden rakennuksen rakentaminen tai laajentaminen: 400 € ja lisäksi rakennuksen/laajennuksen kokonaisalan mukaan 6 € / m².

Toteutus:

- Muutostöiden toteuttamisen kustannukset riippuvat muutostöiden laajuudesta ja siitä, teetätetäänkö työ ulkopuolisella rakentajalla. Tyypillinen vaihteluväli on 1000–20.000 €.

Yhteystiedot

Yleiskaavapoikkeamiset (haja-asutusalue):
sähköposti **kaavoitus@kuopio.fi**
ma-to 8.00–15.30.
Puhelinnumerot 044 718 5410 tai 044 718 5433

Rakennusvalvonta:
sähköposti **rakennusvalvonta@kuopio.fi**

Itäinen maaseutu, Vehmersalmi, Riistavesi, Nilsiä, Juankoski:
torstaisin 8.00–11.30, puhelinnumero 044 718 5179

Läntinen maaseutu, Karttula, Kurkimäki, Maaninka:
torstaisin 11.30–15.30, puhelinnumero 044 718 5180

Käyntiosoite:
Valtuustotalon asiakaspalvelu ja palveluneuvonta,
Suokatu 42, 70110 Kuopio

Paikan päällä valtuustotalolla asioidessa
tapaamisajankohta tulee sopia etukäteen.