

# *Käyttötarkoituksen muuttaminen*

Hattulan kunta

**hattula**

## Käyttötarkoituksen muuttaminen

Ennen luvan hakemista rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, kannattaa ottaa yhteys kunnan maankäyttöön hankkeen lähtökohtien ja toteuttamiskelpoisuuden selvittämiseksi.

Lähtökohdat voidaan jakaa kahteen osuuteen, joita ovat rakennuspaikan **maankäyttölinen tarkastelu** ja olemassa olevan **rakennuksen tekninen tarkastelu**.

On syytä tehdä em. tarkastelut hyvissä ajoin rakennusalan ammattilaisen kanssa ennen varsinaisten lupahakemusten tekemistä, käsittelyn sujuvoittamiseksi. Tarkasteluiden avulla saadaan arvioitua myös hankkeen vaatimuksia ja alustavia kustannuksia.

Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää aina lupamenettelyä. Lupaharkinta tehdään aina tapauskohtaisesti, kunnan maankäytön ja rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimesta. Poikkeamisluvista päättää elinvoimalautakunta.

Jos kyseessä on rakennuspaikka, jonka alueella on oikeusvaikutteinen (ranta)yleiskaava tai (ranta)asemakaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu loma-asumiseen eikä vakituiseen asumiseen, tarvitaan:

- Poikkeamislupa ja rakentamislupa (poikkeaminen kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta)

Jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella, tarvitaan:

- Poikkeamislupa ja rakentamislupa (poikkeaminen ranta-alueen suunnittelutarpeesta, alueidenkäyttölain 72 §)

Jos kyseessä on ranta-alueen ulkopuolinen, eli ns. kuivan maan rakennuspaikka, joka sijaitsee suunnittelutarvealueella, tarvitaan ainakin:

- Rakentamislupa, minkä yhteydessä tarkastellaan sijoittamisen edellytysten täyttyminen. Sijoittamislupaa voi hakea myös erikseen ennen rakentamisluvan hakemista. Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeaminen edellyttää lisäksi poikkeamisluvan hakemista.

Myönteisen poikkeamisluvan tai erillisen sijoittamisluvan saamisen jälkeen tulee hakea rakentamislupa, jolla loma-asunnon käyttötarkoitus muutetaan vakituiseksi

asunnoksi. Lupa on haettava poikkeamisluvan/sijoittamisluvan voimassaoloaikana.

**Maankäytöllisen tarkastelun** avulla selvitetään rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asuinkäyttöön ja mahdolliset vaikutukset kunnan maankäyttöön. Tarkastelun tekeminen edellyttää rakennusalan lainsäädännön ja kaavoituksen tuntemusta. Tarkastelusta ei ole välttämätöntä tehdä erillistä asiakirjaa.

Rakennuspaikan sijainnilla on suuri merkitys kunnan maankäyttöön. Rakennuspaikat voivat sijaita kaava-alueilla, suunnittelutarvealueella, kaavoittamattomalla ranta-alueella tai muilla kaavoittamattomilla alueilla. Kaava-alueilla voimassa olevat kaavamääräykset ja rakennusjärjestyksen määräykset ohjaavat rakentamista. Rakennuspaikan sijainnin tai voimassa olevan kaava- tai rakennusjärjestyksen määräyksen takia hanke voi edellyttää poikkeamisluvan hakemista. Haja-asutusalueilla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Maankäytöllisessä tarkastelussa tarkasteltavia asioita ovat mm. rakennuspaikan kaavatilanne ja kaavamääräykset, rakennuspaikan koko, talousveden laatu ja riittävyys, jätevesien käsittely, kunnallistekniikka (vesihuolto, viemärointi, hulevedet), tieyhteys, hälytys- ja huoltoajoneuvojen pääsy rakennuspaikalle, palveluiden saatavuus, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, ranta-alueilla rakennuksen etäisyys rantaviivaan, kunnalle mahdollisesti aiheutuvat kustannukset kuten koulukyydit sekä vanhuksien kodinhoitopalvelut ja jätehuollon järjestäminen.

Kun kyseessä on määräala tai vuokra-alue, ilmoitetaan sen tilan nimi ja kiinteistötunnus, josta määräala on tarkoitus muodostaa kiinteistöksi tai josta alue on vuokrattu.

Mikäli kunnan maankäytön kanssa keskusteltuasi hanke näyttäytyy maankäytöllisesti toteuttamiskelpoisena ja todetaan siltä osin kannattavaksi, on syytä edetä rakennuksen tekniseen tarkasteluun.

**Rakennuksen teknisen tarkastelun** tavoitteena on selvittää rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asuinkäyttöön esim. energiatehokkuuden osalta. Loma-asunnon tulee täyttää rakentamislaisissa säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset, jotta käyttötarkoituksen muuttaminen voidaan sallia (RakL 4. luku). Tarkastelun tekeminen edellyttää rakennusalan lainsäädännön tuntemusta.

Tekninen tarkastelu toimii lähtökohtana rakentamislupahakemukseen tarvittavien selvitysten tekemisessä sekä tarvittaessa muutossuunnitelmien laatimisessa. Lisätietoa kunnan rakennusvalvonnasta.