



30.10.2024

VN/17257/2023

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista

Luonnos ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus ja työtiloista oli lausunnolla yhdessä luonnoksen hallituksen esitykseksi rakentamislain pykälän 40 muuttamisesta 25.4.-6.6.2024. Lausunnoista suurin osa kohdistui rakentamislain luonnoksen pykäläksi 40 muuttamisesta. Asetusta koskevia lausuntoja annettiin kaikkiaan 28.

Asuin-, majoitus- ja työtilaa koskevan lausunnon antoivat: Asukasliitto, Arkkitehtitoimistojen liitto ATL ry, Helsingin kaupunki, Kiinteistöliitto, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Kokkolan kaupunki, Kohtuuhintaisien vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry, Lapin ELY-keskus, Matkailu- ja ravintolapalvelut Marary, Suomen omakotiliitto ry, Oulun kaupungin rakennusvalvonta, Pientaloteollisuus PTT ry, Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta, Rakennusteollisuus RTY ry, Rakennustarkastusyhdistys RTY, Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry, sosiaali- ja terveysministeriö, Suomen Arkkitehtiliitto, Suomen luonnonsuojeluliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA, Tampereen rakennusvalvontavirasto, Vammaisfoorumi, Vantaan kaupunki, Vuokralaiset VKL. Näiden lisäksi oli yksityishenkilöitä, jotka lausuivat asetuksesta, mutta pääosa näistä koski lyhytvuokrausta, vaikka lausunnot olikin sijoitettu asetuspalautteen yhteyteen.

Lausunnolla olevassa asetusluonnoksessa oli melko vähän muutoksia voimassa olevaan verrattuna. Eniten kommentteja tuli pykälän 1 soveltamisen poikkeamiseen, joka koski omaan käyttöön rakennettavan loma-asunnon jättämistä asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle. Muutos sai tällaisenaan kritiikkiä, koska sen nähtiin johtavan käytännössä asumiskelvottomien ja kertakäyttöisten loma-asuntojen rakentamiseen ja haittaavan jälkikäteen käyttötarkoituksen muutoksen hakemista esimerkiksi loma-asuntokäytöstä majoituskäyttöön tai pysyvään asumiseen.

Myös ikkunattomat hotellihuoneet saivat kommentteja sekä puolesta että vastaan. MaRa ei kannattanut lainkaan ikkunattomien huoneiden rajoittamista myöskään uudiskohteissa vaan näkivät markkinoiden eli kysynnän ja tarjonnan johtavan parhaaseen ratkaisuun. Sen sijaan kunnat epäilivät, että ikkunattomien majoitushuoneiden mahdollistaminen näin suurelta osuudelta uudisrakentamisessa ei tuota laatua, vaan mahdollistaa hyvän suunnittelun rapautumisen. Käyttötarkoituksen muutokset voivat jälkikäteen olla liian kalliita toteuttaa.

Keskeiset pykäläkohtaiset kommentit

1 § Soveltamisala

- Asukasliiton mielestä soveltamisala tulisi määritellä siten, että se kattaisi kaikki vakituiseen asumiseen tarkoitetut kiinteistöt, eli asuintalot, asunnot, talot ja huoneistohotellit. Toivottiin, että tämä erilaisten asumis- ja majoitusmuotojen kirjo tulee huomioida, määritellä sekä eritellä myös asumista koskevissa asetuksissa selkeämmin (Oulun kaupunki).
- Helsingin kaupunki, SAFA, Kokkolan rakennusvalvonta, RTY, STM, Vantaa, ATL ja Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta eivät kannattaneet poikkeamista 4-10 § soveltamisesta rakennettaessa loma-asunto omaan käyttöön. Se voisi johtaa käytännössä asumiskelvottomien ja kertakäyttöisten loma-asuntojen rakentamiseen ja haitata kohteeseen jälkikäteen haettaessa käyttötarkoituksen muutosta esimerkiksi loma-asuntokäytöstä majoituskäyttöön tai asumiseen ja mahdollisten myyntitilanteiden riitatapauksia. Tampereen rakennusvalvonta kannattaa poikkeamista ja asetuksen jättämistä soveltamatta loma-asuntoihin.



- SOA:n ja SLL:n näkemyksen mukaan käyttötarkoituksen muutoksissa olisi perusteltua joustaa uudisrakentamiselle asetetuista asunosuunnittelun vaatimuksista. Ympäristösyistä käyttötarkoituksen muutos olisi usein purkamista parempi kohtalo kysyntää menettäville toimitilakiinteistöille.

2 § Määritelmiä

- ATL ja SAFA kiinnittivät huomiota keittiön rooliin asuinhuoneena perustelumuistiossa, jossa keittiön rinnalle on nostettu myös keittotila. Jää epäselväksi tulkitaanko asuntotuotannossa yleistynyt oleskelutilan yhteydessä sijaitseva keittotila itsenäiseksi huoneeksi. Siinä tapauksessa keittotilassakin tulee olla tuuletusta varten oma avattava ikkuna. Perustelumuistion ja asetuksen pykälän tulisi pysyä samassa määritelmässä. ATL, SAFA, Oulu ehdottavat muotoiluksi ”Keittiön sijainti ja huoneala tulee osoittaa pääpiirustuksissa”, jotta voidaan arvioida ja todentaa sekä asunnon keittiötä että olohuonetta koskevien vaatimusten täyttyminen.
- Oulun lausunnossa toivottiin, että majoitushuoneen määritelmässä tuli myös määritellä, mitä tarkoitetaan ammattimaisuudella. Myös pientalon määritelmään haluttiin lisättäväksi kaupunkipientalo/townhouse, joka on yleistymässä kaupunkimaisen pientalorakentamisen myötä. Ehdotus muotoiluksi ”Pientaloja ovat erillispientalojen ja kytkettyjen pientalojen lisäksi rivitalot ja kaupunkipientalot, joten talotyypit ”rivitalo” sekä ”kaupunkipientalo” tulisi lisätä tähän kohtaan.

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

- SAFA ja KOVA ehdottavat lisättäväksi ensimmäiseen momenttiin: ”Rakennusvalvonta voi tarvittaessa vaatia esittämään huoneen kalustettavuuden erillisessä lupaliitteessä, mikäli on aihetta epäillä pohjaratkaisun toimimattomuutta. Vuokralaiset arvioi lausunnossaan, että asuinhuoneistojen kalustettavuusvaatimus parantaisi asuinhuoneiden suunnittelua erityisesti pienten asuntojen kohdalla. Toisaalta RT, RAKli ja SOA esittävät sen poistamista perustelumuistiostakin.
- Rakennustarkastusten käytäntöjen yhtenäistämiseksi on hyvä, että asetuksessa on tarkennettu 2,4 m vähimmäishuonekorkeuden alittamisen maksimimääräksi 20 prosenttia huonealasta (ATL). Helsingin kaupunginhallitus ja RTY pitävät perusteltuna ja tarpeellisena asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan niin sanotun alas lasketun katon määrän rajoittamista ehdotettua tiukemmin, koska asuntokerrostoissa on yhä enemmän ryhdytty toteuttamaan huoneistokohtaisia ilmanvaihtojärjestelmiä keskitetyn ilmanvaihtojärjestelmän sijasta. Kun asuinhuoneen minimipinta-ala on 7 neliometriä, 20 prosentin suuruisen alaslaskettu katto on tällaisessa pienessä huoneessa suuruudeltaan liian iso. Pienille (7-10 neliometriä) asuinhuoneille asetettu enimmäisprosenttisääntö saisi olla korkeintaan 20 %:n sijaan 10 - 15 %. RT ehdottaa kirjausta muutettavan ” Ilmanvaihdon kotelointi/alaslasku ei saa olla julkisivun suuntainen ja ylittää ikkuna-aukkoa” tai vaihtoehtoisesti ”Matalampi osuus ei saa vähentää päivänvalon määrää”. Huonekorkeuden alittamisen salliva kohta lisää rakennusvalvonnan työtä teknisen tarkastuksen osalta (Kokkola). Oulun kaupunki ehdottaa pinta-alaa ja korkeutta koskevaa vaatimusta täydennettävään: ”Vinokattoisessa asuin, työ- ja majoitushuoneessa tulee olla vähintään 7 neliometriä vähintään 2,2 metriä korkeaa tilaa.”
- Rovaniemen kaupunki ei kannata vapaa-ajan asuntojen osalta asetuksella vapauttamista huoneen minimikorkeusvaatimusta kokonaan, tällä voi olla vaikutusta tilan käyttöturvallisuuteen sekä viihtyvyyteen.



5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

- Päivänvalon riittävyyteen tuli jonkin verran palautetta ja osa lausunnonantajista koki, että riittävän päivänvalon turvaaminen on tärkeää ja tulee huomioida asetuksessa käyttötarkoituksesta riippumatta (SLL). SAFA ehdotti lisättäväksi 5§: "Jos päivänvalon riittävästä saatavuudesta on epäilyksiä, rakennustarkastus voi vaatia päivänvalo-olosuhteiden osoittamista vakiintuneella laskentamenetelmällä niin, että asuinhuoneen päivänvalosuhteen keskiarvo ei alita arvoa 0,8."
- Helsingin kaupunginhallitus toteaa, että näkymä ulos huoneesta ja ikkunanäkymä ovat eri asioita. Ikkunanäkymä tulee edelleen huomioida asetuksessa. Rakli ja RT eivät nähneet tarvetta säätää työtilan ikkunan suuruudesta, jos työtilassa ei ole pakko olla ikkunaa, vaan heidän mielestään ikkuna voisi olla kooltaan pienempi kuin 1/10 työtilan huonealasta. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan määrittelyn kuuluisi olla 1/10 huoneiston seinien yhteenlasketusta pinta-alasta, ei huonealasta, joka kuvaa huoneen pinta-alaa. Oulun kaupungin arvio on, että työtilan ikkunavaatimusta tulisi täsmentää koskemaan ulkoseinällä olevaa ikkunaa, ja sille olisi loogista ulottaa koskemaan sama avattavuusvaatimus kuin asuin- ja majoitushuoneen ikkunaa. Helsingin kaupunginhallitus pitää hyvänä, että jatkossa kussakin asuinhuoneessa on oltava ikkuna suoraan ulos, eikä enää ei voida toteuttaa asuinhuoneita, jossa on vain välillinen luonnonvalo. Tätä säännöstä ehkä yritetään kiertää nimeämällä tällainen tila makuuhuoneen sijasta työtilaksi, mutta sitä kuitenkin käytettäisiin makuuhuoneena. Lausunnonantajan mielestä ympäristöministeriön tulisi selvittää, voidaanko säännöksillä tämä estää. Ikkunaton tila ei ole koskaan hyvä ratkaisu ajatellen makuuhuonetta. Lisää myös aiemman pykälän tavoin rakennusvalvonnan työtä lupahakemuksia tarkastettaessa. Viranomaisvalvonnan kannalta tällaiseen muutokseen on vaikea tai jopa mahdotonta jälkikäteen puuttua.
- KOVA korostaa, että maininta "ellei asemakaavasta muuta johdu" mahdollistaa käytännössä tämän vaatimuksen huomioimatta jättämisen ja ehdottaa sen poistamista tai asetukseen määritellään minimietäisyys, jonka tulee täytyä asemakaavan määräyksistä riippumatta. "Pientalossa voi mainittu etäisyys samalla tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon täyttyy."
- MaRa kannattaa ikkunattomia majoitushuoneita, koska niille on oma kohderyhmänsä. Ikkunattomien majoitushuoneiden rakentaminen tulisi olla vapaata ja jättää investoijan ja hotellioperaattorin harkintaan. Vaatimus majoitustilassa olevasta ikkunasta ei ole tarpeellinen eikä perusteltu. Myös Rakli ja RT eivät asettaisi rajoituksia korjaus- ja muutosten osiin. MaRa katsoo, että uutta majoitusrakennusta rakennettaessa ikkunavaatimuksesta tulee voida poiketa enintään 30 prosentissa majoitushuoneista. Tämän lisäksi MaRa katsoo, että säädettäväksi ehdotettuun 30 prosenttiin majoitushuoneista ei tule laskea mukaan sellaisia majoitushuoneita, jotka sijaitsevat maanpinnan alapuolella tai rakennuksen sisäosissa. SOA pitää perusteltuna, että asumisen ja majoittumisen rajankäynti selkiytetään niin, että majoitukseen voidaan tarjota vaihtoehtoja, jotka eivät täyttäisi pitkäaikaiselle tai tilapäisellekään asumiselle asetettuja vaatimuksia. SAFA ja Helsingin kaupunki eivät kannata näin suuren ikkunattomien hotelli- huoneiden osuuden mahdollistamista erityisesti uudisrakentamisessa ja esittävät kohdan poistamista. Korjauskohteissa ikkunavaatimus tulisi rajata 20 prosenttiin majoitushuoneista. RTY arvioi, että mahdollisuus rakentaa ikkunattomia majoitushuoneita 20 prosenttiin rakennuksesta tulee todennäköisesti muuttamaan majoitusrakennusten runkosyvyyden suunnittelua eikä muutos todennäköisesti ole positiivinen. Ikkunattomien majoitustilojen muuttaminen asuinkäyttöön myöhemmin on vaikeaa.



- ATL ja SKOL kiinnittivät lausunnoissaan huomiota hotellien ja muiden majoitusrakennusten ilmanvaihtoon, joka perustuu lähes aina koneelliseen tulo- ja poistoilmajärjestelmään. Jos tämä ilmanvaihtojärjestelmä on jostakin syystä pois käytöstä, majoitushuoneeseen voidaan saada hengitysilmaa vain avattavan ikkunan kautta. Jos ilmanvaihtojärjestelmä on pidempään pois käytöstä, majoitushuoneissa ei voi enää majoittua. Avattavia ikkunoita voidaan myös käyttää poistumiseen hätätilanteessa. Toisaalta ikkunoiden avattavuusvaatimus korkeissa asuinkerrostaloissa tulisi huomioida mahdollistamalla muunnellisetkin, turvallisuutta heikentämättömät ratkaisut.
- Rovaniemen ympäristölautakunta katsoo, että vapaa-ajan asuntojen osalta asetuksessa ei tulisi vapauttaa kokonaan huoneen ikkunan koko- sekä avattavuusvaatimusta, vaan ne tulisi säilyttää ennallaan.

7 § Asuinhuoneiston koko

- Asuinhuoneiston minimikokoa ehdotettiin nostettavan 22 neliöön (SAFA) ja 30 neliöön (VKL/Asukasliitto/KOVA) ehdotetun 20 neliön sijasta. Perusteluina tuotiin esiin, että Aran suunnitteluohjeissa asunnon minimikooksi suositellaan 30 neliötä, jota pidettiin miniminä. Väestön ikääntyessä aiempaa useampi tulee käyttämään apuvälineitä sisätiloissa kuten rollaattoria.
- Kokkolan kaupunki esittää, että opiskelija-asuntojen yhteistilojen osalta voisi antaa tarkempia vaatimuksia. Kaivattiin myös tarkempaa määritelmää opiskelija-asunnoille, etteivät ne päädy hetken päästä yleisille markkinoille kenen tahansa vuokrattaviksi. Opiskelija-asuntoja palvelevien tilojen sijoittaminen muuhunkin rakennukseen on hyvä muutos (RT). SOA toivoo, että muutos johtaisi useamman rakennuksen yhteistiloihin, jolloin voidaan mahdollistaa isommat, laadukkaammat ja erilaisiin tarpeisiin kehitetyt tilat.

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

- SOA: vapaa-ajan korvaaminen yhdessäololla voi olla haasteellinen muutos pienissä opiskelija-asunnoissa mm. kalustuksen näkökulmasta. Ehdotetaan pitäytymistä olevassa muotoilussa.
- Vammaisfoorumi kannattaa apuvälineiden mukaan tuomista pykälään.
- Oulun rakennusvalvonta ehdottaa kalustettavuuden esittämistä pääpiirustuksissa.
- Sosiaali- ja terveysministeriö esittää harkittavaksi, tulisiko pykälään lisätä myös vaatimus tarkoituksenmukaisista taloteknisistä järjestelmistä.
- Sosiaali- ja terveysministeriö pitää tärkeänä vaatimusten sitomista vahvemmin tilan käyttäjämäärään, mikä voisi näkyä myös pykälässä: "Asuinhuoneiston tilojen ja pohjaratkaisun on oltava suunniteltu käyttäjämäärä, asuntojen yhteiset tilat ja käyttötarpeiden muutokset huomioon ottaen asumisen kannalta tarkoituksenmukaisia." Suunniteltu käyttäjämäärätieto auttaa arvioimaan mahdollisia väärinkäytöksiä esim. ihmiskauppaan tai työperäiseen riistoon liittyen.

9 § Kulkuväylät

- Vantaa, Helsinki, RTY ehdottavat, että asetuksessa olisi syytä lisäksi huomioida parikuljetuksen vaatima tilatarve, jotta kulkuväylät mitoitetaan siten, että ensihoitohenkilöstön toimintamahdollisuudet tulee huomioiduksi. Oulun rakennusvalvonta ehdottaa täydennystä asetukseen: "Portaat, luiskat, porraskäytävät, kerrostasanteet sekä muut vastaavat kulkuväylät ja eteiset on mitoitettava siten, että henkilöiden



kulkeminen ja tavaroiden kuljettaminen on sujuvaa.” Suomen Omakotiliitto pitää tärkeänä, että suunnittelussa tähdätään tiloihin, joissa on huomioitu ihmisten elinkaaren eri vaiheet ja tarpeet, esimerkiksi esteettömyys, lastenvaunujen ja apuvälineiden tilatarpeet.