



Ympäristöministeriö
PL 35 (Aleksanterinkatu 7)
00023 VALTIONEUVOSTO

§ 354

Lausunto ympäristöministeriölle ehdotuksesta rakentamislain 40a §:ksi ja ehdotuksesta asuin- majoitus- ja työtilan määritelmiä koskevaksi asetukseksi

HEL 2024-006164 T 00 01 06

Huom. Käsiteltävä 3.6.2024 kokouksessa

Päätös

Kaupunginhallitus antoi ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon:

Ehdotus rakentamislain 40 a §

1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 42 § 3 momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Vastaava säännös on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentissa. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan asunnon käyttäminen majoitukseen on olennainen käyttötarkoituksen muutos. Oikeuskäytäntö ei kuitenkaan ole riittävän selkeä siinä, milloin asunnon vuokraamista on pidettävä asumisena ja milloin majoituksena. Lausunnolla olevalla ehdotuksella on tarkoitus määritellä, milloin asunnon vuokraaminen ja käyttäminen on asumista ja milloin majoitusta. Ehdotuksella on siten vaikutusta rakentamislain 42 § 3 momentin soveltamiseen. Kaupunginhallitus pitää perusteltuna ja tarpeellisenä, että asumisen ja majoituksen määritelmät määritellään rakentamislaisissa.

Ehdotuksen mukaan asumisena pidetään jatkuvan asumisen lisäksi myös asuinhuoneiston vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla sekä omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa. Majoittuminen tarkoittaa kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kaupunginhallitus totesi, että jos kyse ei ole omassa käytössä olevan asunnon vuokraamisesta, alle neljä viikkoa kestäville sopimuksilla tapahtuva asuinhuoneiston hallinnan luovutus olisi siten majoittumista ja yli neljä viikkoa kestävä asunnon vuokraaminen asumista. Neljän viikon



määräaikaan on ilmeisesti päädytty siten, että ympäristöministeriön sidosryhmätilaisuuden kyselyssä tämä määräaika on saanut eniten kannatusta. Vaikka tämän määräajan valinnan perustelut ovat ohkaiset, voidaan pitää myönteisenä sitä, että rakentamislaisissa määritellään selkeä määräaika, jonka pohjalta voidaan asiaa valvoa.

Ehdotuksessa ei ole arvioitu tämän muutoksen vaikutuksia naapurisuuntojen ja asunto-osakeyhtiön asemaan. Hallitusohjelma edellyttää, että samalla kun varmistetaan asuntojen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, tehdään mahdolliseksi entistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Näin ollen, mikäli asunnoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa halutaan mahdollistaa nykyistä enemmän ja säädelymin, tulee samanaikaisesti asunto-osakeyhtiölakia muuttaa siten, että se antaa yhtiöille työkalut puuttua häiritsevään majoitukseen ja ääritapauksessa enemmistö päätöksin kieltää majoitustoiminta taloyhtiön asunnoissa.

Majoittuminen tarkoittaa säännösehdotuksen mukaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Ehdotuksen perustelujen mukaan majoittumisella tarkoitettaisiin kalustetun majoitustilan ammattimaista luovuttamista asiakkaille. Säännösehdotuksessa ei siten ole mainittu sanaa ammattimainen. Jos säännöksessä halutaan säädellä nimenomaan ammattimaista vuokraamista, tulee se mainita säännöksessä ja myös määritellä perusteluissa. Onko esim. yhden tai kahden asunnon vuokraaminen ammattimaista

Onko kyse asumisesta tai majoituksesta ratkaistaisiin ehdotuksen mukaan sillä perusteella, millaisen vuokrasopimuksen asuinhuoneiston vuokranantaja ja vuokralainen ovat keskenään sopineet. Rakentamislain 100 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Jotta rakennusvalvonta voi valvoa, että asuntoja ei käytetä ilman rakentamislupaa majoitukseen, rakennusvalvonnalla pitää olla oikeus tarvittaessa ja perustelluista syistä saada kopio tästä yksityisoikeudellisesta vuokrasopimuksesta. Myös asunto-osakeyhtiöllä pitäisi olla vastaava tiedonsaantioikeus, jotta myös asunto-osakeyhtiö voi valvoa asuinhuoneistojen käyttöä. Tiedoksisaantioikeudesta on säädettävä ehdotetussa rakentamislain 40 a §:ssä. Toisaalta yksityisoikeudellinen sopimus voidaan osapuolten yhteisin päätöksin purkaa kesken sovittu vuokra-ajan. Tätä neljän viikon määräaika tullaankin arvattavasti kiertämään eri tavoin.



Kunta voisi ehdotuksen mukaan rakennusjärjestyksellä määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhyt vuokraussuhteiden eli majoituksen sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain (201/1994) mukaisesti omistajan omassa käytössä. Perustelujen mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, onko alle neljä viikkoa kestävä lyhyt vuokraussuhde sallittu asuinhuoneistossa, jossa asunnon omistaja ei ole kotikuntalain mukaisesti kirjoilla. Näin mahdollistettaisiin lyhyt vuokrauksen kuntakohtaisista eroista johtuva tarve määrätä lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta. Lyhyt vuokrausta koskevat haasteet ovat muutamassa isossa kaupungissa suurempia kuin koko valtakunnassa keskimäärin. Muutaman kaupungin mahdollinen tarve rajoittaa lyhyt vuokrausta ei näin ollen johtaisi kaiken lyhyt vuokrauksen rajoittamiseen tarpeettomasti. Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhyt vuokrauksesta, olisi lyhyt vuokraus sallittua.

Kaupunginhallitus totesi, että kaupunginvaltuusto on hyväksyessään alueen ja tonttien asemakaavan samalla päättänyt, mihin tarkoituksiin tontteja saadaan käyttää. Asumisella ja majoituksella on erilaiset maankäytölliset vaikutukset, ja tämän vuoksi asemakaavoissa käytettävät asemakaavamääräykset ovat erilaiset. Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa asemakaavojen noudattamista ja myöntää rakennusluvut asemakaavan mukaiseen rakentamiseen ja valvoa, että rakennuksia käytetään vain siihen tarkoitukseen, kuin mihin voimassa oleva rakennuslupa antaa oikeuden.

Ehdotuksen perustelujen mukaan, mikäli rakennusjärjestyksessä ei asuinhuoneiston lyhyt vuokrauksen eli majoituksen sallittavuudesta olisi määräyksiä, olisi lyhyt vuokraaminen eli majoitus sallittua. Tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunginvaltuuston tekemät lainvoimaiset asemakaavapäätökset ja rakennusvalvonnan myöntämät lainvoimaiset rakennuslupapäätökset menettäisivät merkitystään. Itse asiassa näitä hallintopäätöksiä muutettaisiin taannehtivasti. Asemakaavan mukaisia asunto-tontteja ja rakennuslupan mukaisissa asuinrakennuksissa olevia asuntokerrostaloasuntoja ja pientaloasuntoja saisi käyttää majoitukseen, kuinka paljon tahansa. Kokonaisia asuntokerrostaloja voitaisiin hallitsemattomasti ryhtyä käyttämään majoitukseen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja rakennuslupaa ilman rakentamisluvan hakemista.

Ehdotuksella olisi myös vaikutusta kaupungin suorittamiin tontinluovutuksiin eli toteutettuihin kiinteistökauppoihin ja maanvuokrasopimuksiin, joissa on määritetty mihin käyttötarkoitukseen tontteja saadaan käyttää ja jonka perustella mm. kiinteistökaupan ja tontin maanvuokran hinta on määritetty.

Säädettävällä säännöksellä muutettaisiin siten voimassa olevia hallintopäätöksiä eli muun muassa kaupunginvaltuuston hyväksymiä ase-



makaavoja ja ympäristö- ja lupajaoston myöntämiä rakennuslupia. Tätä ei voida pitää oikeusvarmuuden kannalta perusteltuna tai ylipäänsä juridisesti mahdollisena, ottaen muun muussa huomioon, että tällöin puututaan perustuslain takaamaan kuntien itsehallintoon. Oikeusvarmuuden periaate edellyttää, että oikeusvaikutuksen omaavien päätösten tulee olla sekä ennakoitavia että hyväksyttäviä. Jos taannehtivasti muutetaan ehdotetulla säännöksellä voimassa olevia hallintopäätöksiä, rikotaan oikeusvarmuuden periaatetta ennakoimattomalla tavalla.

Rakentamislain 17 §:ssä on säännökset kuntien rakennusjärjestyksistä. Pykälän mukaan rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Jos rakennusjärjestyksellä sallittaisiin tai kiellettäisiin majoittuminen asunnoissa, on erittäin vaikeata arvioida sitä, voisiko määräys olla kohtuuton jollekin kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle. Perusteet sallimiselle tai kieltämiselle pitäisi määrittellä rakentamislaisissa. Todennäköisesti kaupunginvaltuuston tällaisesta päätöksestä valitettaisiin kunnallisvalituksella hallintotuomioistuimeen, joka joutuisi asian ratkaisemaan.

Rakentamislain 17 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Ehdotus muuttaisi myös tätä säännöstä siten, että vaikka asemakaavassa olisi sallittu vain asuminen, tonttia saisi käyttää myös majoitukseen eli noudatettaisiin rakennusjärjestystä tässä suhteessa asemakaavan sijaan.

Matkailuelinkeinoon liittyviä näkökohtia

Matkailun edistämisen kannalta ehdotus ei ole nykymuodossaan toteuttamiskelpoinen vaan vaatii lisäselvittämistä, laajempaa vaikutusten arviointia eri kohderyhmien näkökulmasta sekä ehdotuksen ja määritelmien selkeyttämistä. Ehdotus ei myöskään huomioi sitä, että asuntoa vuokratessa ei aina ole tiedossa miten pitkäksi asunnon tarve muodostuu tai millä tavalla neljän viikon säännöstä valvotaan ja millä resursseilla. Yksi tärkeimmistä selkeyttämistä kaipaavista seikoista on ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan määrittely ja epäselvää on, huomioidaanko se tässä vai mahdollisesti oikeusministeriön majoitusliiketoimintaa koskevista uudistuksista.

Lyhytaikainen vuokramajoitus tarjoaa etuja ja mahdollisuuksia majoittujille, majoittajille, koko matkailuekosysteemille ja matkailualueen kehittymiselle. Arviolta vajaat 20 % Helsingin yöpymisvuorokausista on juuri tällaisissa majoituksissa. Toisaalta toiminta aiheuttaa eriarvoisuuden tunnetta majoitusyrittäjille ja huolta erityisesti paikallisille, jotka saatta-



vat kärsiä muun muassa mahdollisesta majoittujien häiriökäyttäytymisestä ja kohtuuhintaisten asuntojen vähenemisestä.

Tärkeää siis olisi, että sääntely toimii mahdollistajana, on sujuvaa, selkeää, päällekkäisyyttä välttävää ja joustavaa sekä kannustaa yrityksiä ja yksilöitä toimeliaisuuteen. Tämä ehdotus ei valitettavasti toteuta täysin näitä periaatteita.

Kaupunginhallituksen kanta lakimuutokseen

Kaupunginhallitus kannatti hallituksen esitystä, jolla rakentamislaisissa määriteltäisiin asuminen ja majoittuminen ja pitää myönteisenä sitä, että rakentamislaisissa määritellään selkeä määräaika, jonka pohjalta voidaan asiaa valvoa. Neljän viikon määräaika voidaan pitää lähtökohtaisesti oikeanmittaisena. Lyhytvuokrauksen eli majoituksen sallimista asunnoissa kunkin kunnan rakennusjärjestyksellä on kuitenkin erittäin vaikea sovittaa yhteen tehtyjen lainvoimaisten hallintopäätösten kanssa, koska rakennusjärjestyksellä muutettaisiin takautuvasti lainvoimaisia asemakaavoja ja rakennuslupia sekä kiinteistönluovutus päätöksiä. Tältä osin ehdotus on valmisteltava uudestaan.

Kaupunginhallitus katsoi myös, että lakiesityksessä tulisi tarkemmin määritellä ammattimaisen majoitustoiminnan käsite. Ammattimaisena majoitustoimintana ei tulisi pitää ainakaan yhden asunnon lyhytvuokrausta.

Kaupunginhallitus totesi lausuntonaan, että rakentamislakiin tehtävä ehdotus ei ole edellä mainituilla perusteilla lausunnolla olevassa muodossaan toteuttamiskelpoinen, vaan asia vaatii paljon perusteellisempaa ja laaja-alaisempaa selvittämistä ja vaikutusten arviointia ja tämän pohjalta ehdotuksen uudelleen muotoilua. Uusi ehdotus on syytä lähettää uudelle lausuntokierrokselle.

Ehdotus asuin-, majoitus- ja työtila-asetukseksi

Uusi asetetus perustuisi sisällöllisesti suurelta osin voimassa olevaan asetukseen, ja nyt annettavalla asetuksella tehtäisiin vain joitakin täsmennyksiä ja tarkennuksia. Suurimmat muutokset voimassa olevaan olisivat muun muassa, että omaan käyttöön tulevia loma-asuntoja koskisivat kevyemmät vaatimukset kuin vakituisia asuntoja, huoneiden alas laskettujen kattojen määrää säädeltäisiin, ikkunavaatimuksesta voitaisiin poiketa majoitusrakennuksissa ikkunattomien hotellihuoneiden mahdollistamiseksi ja yksittäisen asuinhuoneen valaistusta ei enää saisi järjestää välillisellä valolla.

1 § Soveltamisala



2 momentti

Ehdotuksen mukaan rakennettaessa loma-asunto omaa käyttöä varten ei sovelleta tämän asetuksen 4–10 §:ä. Perustelumuistion mukaan taustalla on ajatus siitä, että loma-asunnossa, joka rakennetaan vain omaa käyttöä varten, voidaan tinkiä pysyvältä asunnolta edellytettäväs- tä vaatimustasosta. Esimerkiksi pienessä kesämökissä huonekorkeus voi olla vaadittua matalampi. Liiketoimintaa varten rakennettavia loma- asuntoja tämä liudennus ei koskisi.

Kaupunginhallitus totesi, että vaikka loma-asunto rakennushankkee- seen ryhtyvän mukaan rakennetaan omaan käyttöön, mikään säännös ei estä rakennushankkeeseen ryhtyvää, vaikka heti rakentamisluvan saatuaan, tai loma-asunnon valmistumisen jälkeen, myymästä loma- asuntoa kenelle tahansa. Kun ehdotuksen mukaan omaan käyttöön ra- kennettavan loma-asunnon ei tarvitse täyttää käytännössä mitään ase- tuksen vaatimuksia, houkutus kiertää säännöksiä voi olla suuri.

Omaan käyttöön rakennettava loma-asunto voi siis olla kooltaan alle 20 neliömetriä, siinä ei tarvitse olla ikkunaa, huonekorkeus voi olla vaikka alle 2 metriä ja lattia voi olla maanpinnan alla jne. Lopputulos voi olla enemmänkin pihavaraston näköinen ja vaatimukset täyttävä ratkaisu, joka juridisesti olisi kuitenkin loma-asunto ja jossa voi oleskella ympäri vuoden.

On perusteltua, että loma-asunnon ei tarvitse täyttää kaikkia asetuksen vaatimuksia, mutta kun ehdotuksen mukaan omaan käyttöön rakennet- tavan loma-asunnon rakentamisessa voidaan samanaikaisesti poiketa kaikista vaatimuksista, tällaisenaan ehdotus voi johtaa käytännössä asumiskelvottomien ja kertakäyttöisten loma-asuntojen rakentamiseen.

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

2 momentti

Asetusehdotuksen mukaan asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä ja pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Ehdotus vastaa tältä osin voimassa olevaa asetusta. Ehdotuksessa ehdotetaan uutena asiana, että asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonealasta enintään 20 prosenttia voi alittaa tämän vähimmäiskorkeuden, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Matalampi osuus ei saa olennaisesti heikentää huoneen toimivuutta tai vähentää päivänvalon määrää.

Kaupunginhallitus piti perusteltuna ja tarpeellisena asuin- ja majoitus- huoneen sekä työtilan niin sanotun alas lasketun katon määrän rajoit- tamista, koska asuntokerrostaloissa on yhä enemmän ryhdytty toteut-



tamaan asuinhuoneistokohtaisia ilmanvaihtojärjestelmiä keskitetyn ilmanvaihtojärjestelmän sijasta. Tässä järjestelmässä tuloilma otetaan suoraan huoneiston ulkoseinän läpi ja poistoilma johdetaan ulos huoneiston ulkoseinän läpi. Tämä johtaa ilmanvaihtokanavien sijoittamiseen asuinhuoneiston kattoon ja kanavien kotelointiin. Pääosa rakennetuista kohteista on sinänsä hyvin suunniteltuja ja toteutettuja. 20 prosentin sääntöä voidaan pitää mahdollisena isoissa huoneissa, mutta ei pienissä huoneissa.

Kun asuinhuoneen minimipinta-ala on 7 neliometriä, 20 prosentin suuruinen alas laskettu katto on tällaisessa pienessä huoneessa suuruudeltaan liian iso. Pienille (7-10 neliometriä) asuinhuoneille asetettu enimmäisprosenttisääntö voi olla korkeintaan 10 - 15 prosenttia, eikä 20 prosenttia.

3 momentti

Voimassa olevan asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n 3 momentin mukaan asuinhuoneen suunnittelussa on otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus, valoisuus sekä ikkunanäkymät.

Asetusehdotuksen 4 §:n 3 momentin mukaan asuinhuoneen suunnittelussa on otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus. Asetusehdotuksessa ei siis enää edellytettäisi valoisuuden ja ikkunanäkymien huomioimista.

Asetusehdotuksen 5 §:n 1 momentissa on mainittu, että ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkyvä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus.

Kaupunginhallitus totesi, että näkyvä ulos huoneesta ja ikkunanäkymä ovat eri asioita. Ikkunanäkymä tulee edelleen huomioida asetuksessa.

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

1 momentti

Asetusehdotuksen mukaan asuin- ja majoitushuoneen ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkyvä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Asuin- ja majoitushuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Jos työtilassa on ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta, jollei työtilan valaistusta ole järjestetty toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla tai työn luonteen niin edellyttäessä osaksi tai kokonaan keinovalolla.



Perustelumuiotiossa todetaan muun muassa, että ehdotetulla 5 §:llä säädettäisiin tarkemmin asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkunan riittävästä koosta ja valoisuuden sekä viihtyisyyden kannalta tarkoituksen mukaisesta sijoittamisesta. Ikkunan koon tulisi olla vähintään kymmenesosa huoneen tai tilan huonealasta. Tällä varmistettaisiin riittävä luonnonvalon saanti. Asuin- ja majoitustilan ikkunan tai sen osan olisi oltava avattavissa ainakin osittain. Tämä mahdollistaisi huonekohtaisen tuuletettavuuden myös tekniikan häiriötilanteessa. Ikkunan tarkoituksenmukainen sijoittaminen tarkoittaisi kalustettavuuden sekä näkymien ja ilmansuuntien sekä erilaisten kalustamisratkaisujen huomioon ottamista suunnittelussa. Silloin, kun työtilassa on ikkuna, tulisi sen olla alaltaan vähintään kymmenesosa tilan alasta. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevallla välillisellä luonnonvalolla taikka osaksi tai kokonaan keinovalolla, jos työn luonne niin edellyttää.

Kaupunginhallitus totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n mukaan työtilan ja yhden asuinhuoneistossa olevan asuinhuoneen valaistus saadaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevallla välillisellä luonnonvalolla. Vastaavaa säännöstä ei ole rakentamislaisissa, vaan asiasta säätäminen on jätetty hoidettavaksi asetuksella. Asetusehdotuksella sallittaisiin edelleen voimassa olevien säännösten mukaisesti työtilan valaistus järjestettäväksi toisen tilan kautta tulevallla välillisellä luonnonvalolla, mutta ei enää sallittaisi asuinhuoneiston yhden asuinhuoneen valaistusta järjestettäväksi toisen tilan kautta tulevallla välillisellä luonnonvalolla

Kaupunginhallitus piti hyvänä, että jatkossa kussakin asuinhuoneessa on oltava ikkuna suoraan ulos ja että enää ei voida toteuttaa asuinhuoneita, jossa on vain välillinen luonnonvalo. Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, että tätä säännöstä ehkä yritetään kiertää nimeämällä tällainen tila makuuhuoneen sijasta työtilaksi, mutta sitä kuitenkin käytettäisiin makuuhuoneena. Ympäristöministeriön tulisi selvittää, voidaanko säännöksillä tämä estää.

3 momentti

Asetusehdotuksen 5 § 3 momentin mukaan ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitus majoituskäyttöön sekä uutta majoitusrakennusta rakennettaessa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

Perustelumuiotiosion mukaan ikkunattomien majoitushuoneiden lukumäärää ei rajoitettaisi silloin, kun kysymys olisi majoitusrakennuksen laajamittaisesta korjauksesta tai käyttötarkoituksen muutoksesta majoitus-



rakennukseksi. Tällä haluttaisiin tukea kiertotaloutta joustavoittamalla nykyisen rakennuskannan mahdollista muuttamista majoituskäyttöön. Uutta majoitusrakennusta rakennettaessa voitaisiin ikkunavaatimukselta poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

Kaupunginhallitus totesi, että tämän ehdotuksen mukaan uudisrakennuskohteessa, kuten esimerkiksi 200 majoitushuoneen hotellirakennuksessa, saisi siten 40 hotellihuonetta rakentaa ilman ikkunaa. Jos tämä 200 majoitushuoneen hotelli toteutetaan olemassa olevaan vanhaan rakennukseen muuttamalla rakennuksen käyttötarkoitusta, mihinkään majoitushuoneeseen ei tarvitse rakentaa ikkunaa. Ehdotuksen mukaan myös olemassa oleva hotelli voitaisiin laajamittaisen korjauksen yhteydessä muuttaa täysin ikkunattomaksi hotelliksi.

Hotellien ja muiden majoitusrakennusten ilmanvaihto 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 vähänkin pidempään pois käytöstä, majoitushuoneissa ei voi enää majoittua. Avattavia ikkunoita voidaan myös käyttää poistumiseen hätätilanteessa.

Perustelumuiustiossa ehdotukselle on perusteluna esitetty kiertotalouden tukeminen. Kiertotalouden tukeminen on ilmastotavoitteiden kannalta erittäin tärkeää ja kannatettavaa. Sitä, minkä vuoksi uudisrakennuskohteessa, jossa ei ole kyse kiertotaloudesta, voidaan 20 prosenttiin majoitushuoneista jättää ikkuna rakentamatta, ei ole perustelumuiustossa mitenkään perusteltu. Kiertotalouden tukemisesta ei ainakaan ole kyse. .

Ehdotuksen tavoitteena lieneekin lähinnä maksimoida rakennukseen sijoitettavien majoitushuoneiden lukumäärä, mikä voi johtaa huonoihin suunnitteluratkaisuihin.

Ikkunattomien majoitushuoneiden mahdollistaminen näin suurelta osuudelta uudisrakentamisessa ei tuota laatua, vaan mahdollistaa hyvän suunnittelun rapautumisen edelleen. Suunnitteluratkaisuilla on ollut ja edelleen on mahdollista suunnitella tilat niin, että majoitushuoneet sijaitsevat sellaisilla paikoilla, missä ikkunaedellytykset toteutuvat ja toissijaiset toiminnot sijoitetaan huonommin majoitushuonekäyttöön hyödynnettävissä oleviin rakennuksen osiin. Kaupunginhallitus katsoo, että ehdotus tulee joko kokonaan poistaa tai sen prosentuaalista osuutta tulee merkittävästi pienentää uudisrakentamisen osalta.

Korjausrakentamisessa ja käyttötarkoitusten muutosten kohdalla ikkunattomuuden salliminen osassa majoitushuoneita voi parantaa olemassa olevien rakennusten käyttöön saamista, mutta kokonaan ikkunatto-



mista majoitushuoneista koostuvan hotellin mahdollistaminen ei tästä näkökulmasta varmasti ole tarpeellista. Kaupunginhallitus katsoo, että ikkunavaatimuksesta poikkeaminen tulee tällaisessa kohteessa rajata enintään 20 prosenttiin majoitushuoneista.

9 § Kulkuväylät

Ehdotuksen 1 momentin mukaan porraskäytävät, kerrostasanteet ja eteiset on mitoitettava siten, että henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden kuljettaminen on sujuvaa. Tavarankuljetus voidaan järjestää myös hissillä. Perustelumui- stion mukaan tällä tarkoitettaisiin, ettei esimerkiksi tavanomaisten kalusteiden siirtämiseen tarvittaisi erityisiä apuvälineitä tai koneita. Tavarankuljetus voitaisiin järjestää myös hissillä. Esteettö- myyteen liittyvästä mitoituksesta säädetään rakennuksen esteettömyy- destä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (241/2017). Poistumi- sesta palon sattuessa ja siihen liittyvästä tilamitoitukselta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa paloturvallisuudesta (848/2017). Kulkuväylien osalta huomioitavaa on ympäristöministeriön asetus käyt- töturvallisuudesta (1007/2017).

Kaupunginhallitus piti tarpeellisena, että asetusehdotuksessa huomioi- daan henkilöiden kulkemisen lisäksi henkilöiden kuljettaminen paareilla huoneistosta. Tällöin huomioidaan ensihoitohenkilöstön työturvallisuus ja toimintamahdollisuudet.

Kaupunginhallituksen kanta asetusmuutokseen

Kaupunginhallitus piti ehdotettuja muutoksia voimassa oleviin sään- nöksiin pääosin oikeasuuntaisina katsoen kuitenkin, että säännöksiä tu- lee muuttaa edellä esitetyn mukaisesti.

Käsittely

Esteelliset: Anniina Iskanus
Esteellisyysden syy: toimeksiantojäävi (hallintolain 28.1 § 4 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 25.4.2024
- 2 Rakentamislakiehdotus 40 a § HE 25.4.2024
- 3 Ympäristöministeriön asetusehdotus asuin- majoitus- ja työtiloista
- 4 Asetusehdotuksen perustelumui- stio_12.4.2024



03.06.2024

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Muutoksenhaku

Otteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ote

Lausunnon pyytäjä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 12.6.2024.

Kaupunginhallitus

Sanna Lawrence
pöytäkirjanpitäjä



21

Lausunto ympäristöministeriölle ehdotuksesta rakentamislain 40a §:ksi ja ehdotuksesta asuin- majoitus- ja työtilan määritelmiä koskevaksi asetukseksi

HEL 2024-006164 T 00 01 06

Huom. Käsiteltävä 3.6.2024 kokouksessa

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon:

Ehdotus rakentamislain 40 a §

1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 42 § 3 momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Vastaava säännös on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentissa. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan asunnon käyttäminen majoitukseen on olennainen käyttötarkoituksen muutos. Oikeuskäytäntö ei kuitenkaan ole riittävän selkeä siinä, milloin asunnon vuokraamista on pidettävä asumisena ja milloin majoituksena. Lausunolla olevalla ehdotuksella on tarkoitus määritellä, milloin asunnon vuokraaminen ja käyttäminen on asumista ja milloin majoitusta. Ehdotuksella on siten vaikutusta rakentamislain 42 § 3 momentin soveltamiseen. Kaupunginhallitus pitää perusteltuna ja tarpeellisena, että asumisen ja majoituksen määritelmät määritellään rakentamislaisissa.

Ehdotuksen mukaan asumisena pidetään jatkuvan asumisen lisäksi myös asuinhuoneiston vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla sekä omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa. Majoittuminen tarkoittaa kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kaupunginhallitus toteaa, että jos kyse ei ole omassa käytössä olevan asunnon vuokraamisesta, alle neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla tapahtuva asuinhuoneiston hallinnan luovutus olisi siten majoittumista ja yli neljä viikkoa kestävä asunnon vuokraaminen asumista. Neljän viikon määräaikaan on ilmeisesti päädytty siten, että ympäristöministeriön sidosryhmätilaisuuden kyselyssä tämä määräaika on saanut eniten kannatusta. Vaikka tämän määräajan valinnan perustelut ovat ohkaiset, voidaan pitää myönteisenä sitä, että rakentamislaisissa määritellään selkeä määräaika, jonka pohjalta voidaan asiaa valvoa.



Ehdotuksessa ei ole arvioitu tämän muutoksen vaikutuksia naapurisuuntojen ja asunto-osakeyhtiön asemaan. Hallitusohjelma edellyttää, että samalla kun varmistetaan asuntojen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, tehdään mahdolliseksi entistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Näin ollen, mikäli asunnoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa halutaan mahdollistaa nykyistä enemmän ja säädelymin, tulee samanaikaisesti asunto-osakeyhtiölakia muuttaa siten, että se antaa yhtiöille työkalut puuttua häiritsevään majoitukseen ja ääritapauksessa enemmistö päätöksin kieltää majoitustoiminta taloyhtiön asunnoissa.

Majoittuminen tarkoittaa säännösehdotuksen mukaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Ehdotuksen perustelujen mukaan majoittumisella tarkoitettaisiin kalustetun majoitustilan ammattimaista luovuttamista asiakkaille. Säännösehdotuksessa ei siten ole mainittu sanaa ammattimainen. Jos säännöksessä halutaan säädellä nimenomaan ammattimaista vuokraamista, tulee se mainita säännöksessä ja myös määritellä perusteluissa. Onko esim. yhden tai kahden asunnon vuokraaminen ammattimaista

Onko kyse asumisesta tai majoituksesta ratkaistaisiin ehdotuksen mukaan sillä perusteella, millaisen vuokrasopimuksen asuinhuoneiston vuokranantaja ja vuokralainen ovat keskenään sopineet. Rakentamislain 100 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Jotta rakennusvalvonta voi valvoa, että asuntoja ei käytetä ilman rakentamislupaa majoitukseen, rakennusvalvonnalla pitää olla oikeus tarvittaessa ja perustelluista syistä saada kopio tästä yksityisoikeudellisesta vuokrasopimuksesta. Myös asunto-osakeyhtiöllä pitäisi olla vastaava tiedonsaantioikeus, jotta myös asunto-osakeyhtiö voi valvoa asuinhuoneistojen käyttöä. Tiedoksisaantioikeudesta on säädettävä ehdotetussa rakentamislain 40 a §:ssä. Toisaalta yksityisoikeudellinen sopimus voidaan osapuolten yhteisin päätöksin purkaa kesken sovitun vuokra-ajan. Tätä neljän viikon määräaikaa tullaankin arvattavasti kiertämään eri tavoin.

Kunta voisi ehdotuksen mukaan rakennusjärjestyksellä määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhytvuokraussuhteiden eli majoituksen sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain (201/1994) mukaisesti omistajan omassa käytössä. Perustelujen mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, onko alle neljä viikkoa kestävä lyhytvuokraussuhde sallittu asuinhuoneistossa, jossa asunnon omistaja ei ole kotikuntalain mukaisesti kirjoilla. Näin mahdollistettaisiin lyhytvuokrauk-



sen kuntakohtaisista eroista johtuva tarve määrätä lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta. Lyhyt vuokrausta koskevat haasteet ovat muutamassa isossa kaupungissa suurempia kuin koko valtakunnassa keskimäärin. Muutaman kaupungin mahdollinen tarve rajoittaa lyhyt vuokrausta ei näin ollen johtaisi kaiken lyhyt vuokrauksen rajoittamiseen tarpeettomasti. Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhyt vuokrauksesta, olisi lyhyt vuokraus sallittua.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunginvaltuusto on hyväksyessään alueen ja tonttien asemakaavan samalla päättänyt, mihin tarkoituksiin tontteja saadaan käyttää. Asumisella ja majoituksella on erilaiset maankäytölliset vaikutukset, ja tämän vuoksi asemakaavoissa käytettävät asemakaavamääräykset ovat erilaiset. Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa asemakaavojen noudattamista ja myöntää rakennusluvut asemakaavan mukaiseen rakentamiseen ja valvoa, että rakennuksia käytetään vain siihen tarkoitukseen, kuin mihin voimassa oleva rakennuslupa antaa oikeuden.

Ehdotuksen perustelujen mukaan, mikäli rakennusjärjestyksessä ei asuinhuoneiston lyhyt vuokrauksen eli majoituksen sallittavuudesta olisi määräyksiä, olisi lyhyt vuokraaminen eli majoitus sallittua. Tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunginvaltuuston tekemät lainvoimaiset asemakaavapäätökset ja rakennusvalvonnan myöntämät lainvoimaiset rakennuslupapäätökset menettäisivät merkitystään. Itse asiassa näitä hallintopäätöksiä muutettaisiin taannehtivasti. Asemakaavan mukaisia asuntontteja ja rakennuslupan mukaisissa asuinrakennuksissa olevia asuntokerrostaloasuntoja ja pientaloasuntoja saisi käyttää majoitukseen, kuinka paljon tahansa. Kokonaisia asuntokerrostaloja voitaisiin hallitsemattomasti ryhtyä käyttämään majoitukseen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja rakennuslupaa ilman rakentamislupan hakemista.

Ehdotuksella olisi myös vaikutusta kaupungin suorittamiin tontinluovutuksiin eli toteutettuihin kiinteistökauppoihin ja maanvuokrasopimuksiin, joissa on määritely mihin käyttötarkoitukseen tontteja saadaan käyttää ja jonka perustella mm. kiinteistökaupan ja tontin maanvuokran hinta on määritely.

Säädettävällä säännöksellä muutettaisiin siten voimassa olevia hallintopäätöksiä eli muun muassa kaupunginvaltuuston hyväksymiä asemakaavoja ja ympäristö- ja lupajaoston myöntämiä rakennuslupia. Tätä ei voida pitää oikeusvarmuuden kannalta perusteltuna tai ylipäänsä juridisesti mahdollisena, ottaen muun muassa huomioon, että tällöin puututaan perustuslain takaamaan kuntien itsehallintoon. Oikeusvarmuuden periaate edellyttää, että oikeusvaikutuksen omaavien päätösten tulee olla sekä ennakoitavia että hyväksyttäviä. Jos taannehtivasti muute-



taan ehdotetulla säännöksellä voimassa olevia hallintopäätöksiä, rikottaan oikeusvarmuuden periaatetta ennakoimattomalla tavalla.

Rakentamislain 17 §:ssä on säännökset kuntien rakennusjärjestyksistä. Pykälän mukaan rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Jos rakennusjärjestyksellä sallittaisiin tai kiellettäisiin majoittuminen asunnoissa, on erittäin vaikeata arvioida sitä, voisiko määräys olla kohtuuton jollekin kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle. Perusteet sallimiselle tai kieltämiselle pitäisi määritellä rakentamislaisissa. Todennäköisesti kaupunginvaltuuston tällaisesta päätöksestä valitettaisiin kunnallisvalituksella hallintotuomioistuimeen, joka joutuisi asian ratkaisemaan.

Rakentamislain 17 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Ehdotus muuttaisi myös tätä säännöstä siten, että vaikka asemakaavassa olisi sallittu vain asuminen, tonttia saisi käyttää myös majoitukseen eli noudatettaisiin rakennusjärjestystä tässä suhteessa asemakaavan sijaan.

Matkailuelinkeinon liittyviä näkökohtia

Matkailun edistämisen kannalta ehdotus ei ole nykymuodossaan toteuttamiskelpoinen vaan vaatii lisäselvittämistä, laajempaa vaikutusten arviointia eri kohderyhmien näkökulmasta sekä ehdotuksen ja määritelmien selkeyttämistä. Ehdotus ei myöskään huomioi sitä, että asuntoa vuokratessa ei aina ole tiedossa miten pitkäksi asunnon tarve muodostuu tai millä tavalla neljän viikon säännöstä valvotaan ja millä resursseilla. Yksi tärkeimmistä selkeyttämistä kaipaavista seikoista on ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan määrittely ja epäselvää on, huomioidaanko se tässä vai mahdollisesti oikeusministeriön majoitusliiketoimintaa koskevista uudistuksista.

Lyhytaikainen vuokramajoitus tarjoaa etuja ja mahdollisuuksia majoittujille, majoittajille, koko matkailuekosysteemille ja matkailualueen kehittymiselle. Arviolta vajaat 20 % Helsingin yöpymisvuorokausista on juuri tällaisissa majoituksissa. Toisaalta toiminta aiheuttaa eriarvoisuuden tunnetta majoitusyrittäjille ja huolta erityisesti paikallisille, jotka saattavat kärsiä muun muassa mahdollisesta majoittujien häiriökäyttäytymisestä ja kohtuuhintaisten asuntojen vähenemisestä.

Tärkeää siis olisi, että sääntely toimii mahdollistajana, on sujuvaa, selkeää, päällekkäisyyttä välttävää ja joustavaa sekä kannustaa yrityksiä ja yksilöitä toimeliaisuuteen. Tämä ehdotus ei valitettavasti toteuta täysin näitä periaatteita.



Kaupunginhallituksen kanta lakimuutokseen

Kaupunginhallitus kannattaa hallituksen esitystä, jolla rakentamislaisissa määriteltäisiin asuminen ja majoittuminen ja pitää myönteisenä sitä, että rakentamislaisissa määritellään selkeä määräaika, jonka pohjalta voidaan asiaa valvoa. Neljän viikon määräaika voidaan pitää lähtökohtaisesti oikeanmittaisena. Lyhyt vuokrauksen eli majoituksen sallimista asunnoissa kunkin kunnan rakennusjärjestyksellä on kuitenkin erittäin vaikea sovittaa yhteen tehtyjen lainvoimaisten hallintopäätösten kanssa, koska rakennusjärjestyksellä muutettaisiin takautuvasti lainvoimaisia asemakaavoja ja rakennuslupia sekä kiinteistönluovutus päätöksiä. Tältä osin ehdotus on valmisteltava uudestaan.

Kaupunginhallitus katsoo myös, että lakiesityksessä tulisi tarkemmin määritellä ammattimaisen majoitustoiminnan käsite. Ammattimaisena majoitustoimintana ei tulisi pitää ainakaan yhden asunnon lyhyt vuokrausta.

Kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan, että rakentamislakiin tehtävä ehdotus ei ole edellä mainituilla perusteilla lausunnolla olevassa muodossaan toteuttamiskelpoinen, vaan asia vaatii paljon perusteellisempaa ja laaja-alaisempaa selvittämistä ja vaikutusten arviointia ja tämän pohjalta ehdotuksen uudelleen muotoilua. Uusi ehdotus on syytä lähettää uudelle lausuntokierrokselle.

Ehdotus asuin-, majoitus- ja työtila-asetukseksi

Uusi asetus perustuisi sisällöllisesti suurelta osin voimassa olevaan asetukseen, ja nyt annettavalla asetuksella tehtäisiin vain joitakin täsmennyksiä ja tarkennuksia. Suurimmat muutokset voimassa olevaan olisivat muun muassa, että omaan käyttöön tulevia loma-asuntoja koskisivat kevyemmät vaatimukset kuin vakituisia asuntoja, huoneiden alas laskettujen kattojen määrää säädeltäisiin, ikkunavaatimuksesta voitaisiin poiketa majoitusrakennuksissa ikkunattomien hotellihuoneiden mahdollistamiseksi ja yksittäisen asuinhuoneen valaistusta ei enää saisi järjestää välillisellä valolla.

1 § Soveltamisala

2 momentti

Ehdotuksen mukaan rakennettaessa loma-asunto omaa käyttöä varten ei sovelleta tämän asetuksen 4–10 §:ä. Perustelumiestion mukaan taustalla on ajatus siitä, että loma-asunnossa, joka rakennetaan vain omaa käyttöä varten, voidaan tinkiä pysyvältä asunnolta edellytettävistä vaatimustasosta. Esimerkiksi pienessä kesämökissä huonekorkeus



voi olla vaadittua matalampi. Liiketoimintaa varten rakennettavia loma-asuntoja tämä liudennus ei koskisi.

Kaupunginhallitus toteaa, että vaikka loma-asunto rakennushankkeeseen ryhtyvän mukaan rakennetaan omaan käyttöön, mikään säännös ei estä rakennushankkeeseen ryhtyvää, vaikka heti rakentamisluvan saatuaan, tai loma-asunnon valmistumisen jälkeen, myymästä loma-asuntoa kenelle tahansa. Kun ehdotuksen mukaan omaan käyttöön rakennettavan loma-asunnon ei tarvitse täyttää käytännössä mitään asetuksen vaatimuksia, houkutus kiertää säännöksiä voi olla suuri.

Omaan käyttöön rakennettava loma-asunto voi siis olla kooltaan alle 20 neliometriä, siinä ei tarvitse olla ikkunaa, huonekorkeus voi olla vaikka alle 2 metriä ja lattia voi olla maanpinnan alla jne. Lopputulos voi olla enemmänkin pihavaraston näköinen ja vaatimukset täyttävä ratkaisu, joka juridisesti olisi kuitenkin loma-asunto ja jossa voi oleskella ympäri vuoden.

On perusteltua, että loma-asunnon ei tarvitse täyttää kaikkia asetuksen vaatimuksia, mutta kun ehdotuksen mukaan omaan käyttöön rakennettavan loma-asunnon rakentamisessa voidaan samanaikaisesti poiketa kaikista vaatimuksista, tällaisenaan ehdotus voi johtaa käytännössä asumiskelvottomien ja kertakäyttöisten loma-asuntojen rakentamiseen.

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

2 momentti

Asetusehdotuksen mukaan asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä ja pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Ehdotus vastaa tältä osin voimassa olevaa asetusta. Ehdotuksessa ehdotetaan uutena asiana, että asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonealasta enintään 20 prosenttia voi alittaa tämän vähimmäiskorkeuden, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Matalampi osuus ei saa olennaisesti heikentää huoneen toimivuutta tai vähentää päivänvalon määrää.

Kaupunginhallitus pitää perusteltuna ja tarpeellisena asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan niin sanotun alas lasketun katon määrän rajoittamista, koska asuntokerrostaloissa on yhä enemmän ryhdytty toteuttamaan asuinhuoneistokohtaisia ilmanvaihtojärjestelmiä keskitetyn ilmanvaihtojärjestelmän sijasta. Tässä järjestelmässä tuloilma otetaan suoraan huoneiston ulkoseinän läpi ja poistoilma johdetaan ulos huoneiston ulkoseinän läpi. Tämä johtaa ilmanvaihtokanavien sijoittamiseen asuinhuoneiston kattoon ja kanavien kotelointiin. Pääosa rakennetuista kohteista on sinänsä hyvin suunniteltuja ja toteutettuja. 20 pro-



sentin sääntöä voidaan pitää mahdollisena isoissa huoneissa, mutta ei pienissä huoneissa.

Kun asuinhuoneen minimipinta-ala on 7 neliometriä, 20 prosentin suuruisen alas laskettu katto on tällaisessa pienessä huoneessa suuruudeltaan liian iso. Pienille (7-10 neliometriä) asuinhuoneille asetettu enimmäisprosenttisääntö voi olla korkeintaan 10 - 15 prosenttia, eikä 20 prosenttia.

3 momentti

Voimassa olevan asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n 3 momentin mukaan asuinhuoneen suunnittelussa on otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus, valoisuus sekä ikkunanäkymät.

Asetusehdotuksen 4 §:n 3 momentin mukaan asuinhuoneen suunnittelussa on otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus. Asetusehdotuksessa ei siis enää edellytettäisi valoisuuden ja ikkunanäkymien huomioimista.

Asetusehdotuksen 5 §:n 1 momentissa on mainittu, että ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkyvä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus.

Kaupunginhallitus toteaa, että näkymä ulos huoneesta ja ikkunanäkymä ovat eri asioita. Ikkunanäkymä tulee edelleen huomioida asetuksessa.

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

1 momentti

Asetusehdotuksen mukaan asuin- ja majoitushuoneen ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkymä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Asuin- ja majoitushuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Jos työtilassa on ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta, jollei työtilan valaistusta ole järjestetty toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla tai työn luonteen niin edellyttäessä osaksi tai kokonaan keinovalolla.

Perustelumuistiossa todetaan muun muassa, että ehdotetulla 5 §:llä säädettäisiin tarkemmin asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkunan riittävästä koosta ja valoisuuden sekä viihtyisyyden kannalta tarkoituksen mukaisesta sijoittamisesta. Ikkunan koon tulisi olla vähintään kymmenesosa huoneen tai tilan huonealasta. Tällä varmistettaisiin riittävä luonnonvalon saanti. Asuin- ja majoitustilan ikkunan tai sen osan



olisi oltava avattavissa ainakin osittain. Tämä mahdollistaisi huonekohtaisen tuuletettavuuden myös tekniikan häiriötilanteessa. Ikkunan tarkoituksenmukainen sijoittaminen tarkoittaisi kalustettavuuden sekä näkymien ja ilmansuuntien sekä erilaisten kalustamisratkaisujen huomioinnin ottamista suunnittelussa. Silloin, kun työtilassa on ikkuna, tulisi sen olla alaltaan vähintään kymmenesosa tilan alasta. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla taikka osaksi tai kokonaan keinovalolla, jos työn luonne niin edellyttää.

Kaupunginhallitus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n mukaan työtilan ja yhden asuinhuoneistossa olevan asuinhuoneen valaistus saadaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla. Vastaavaa säännöstä ei ole rakentamislainsäätännössä, vaan asiasta säätäminen on jätetty hoidettavaksi asetuksella. Asetusehdotuksella sallittaisiin edelleen voimassa olevien säännösten mukaisesti työtilan valaistus järjestettäväksi toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla, mutta ei enää sallittaisi asuinhuoneiston yhden asuinhuoneen valaistusta järjestettäväksi toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla.

Kaupunginhallitus pitää hyvänä, että jatkossa kussakin asuinhuoneessa on oltava ikkuna suoraan ulos ja että enää ei voida toteuttaa asuinhuoneita, jossa on vain välillinen luonnonvalo. Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, että tätä säännöstä ehkä yritetään kiertää nimeämällä tällainen tila makuuhuoneen sijasta työtilaksi, mutta sitä kuitenkin käytettäisiin makuuhuoneena. Ympäristöministeriön tulisi selvittää, voidaanko säännöksillä tämä estää.

3 momentti

Asetusehdotuksen 5 § 3 momentin mukaan ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitus majoituskäyttöön sekä uutta majoitusrakennusta rakennettaessa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

Perustelumuistion mukaan ikkunattomien majoitushuoneiden lukumäärää ei rajoitettaisi silloin, kun kysymys olisi majoitusrakennuksen laajamittaisesta korjauksesta tai käyttötarkoituksen muutoksesta majoitusrakennukseksi. Tällä haluttaisiin tukea kiertotaloutta joustavoittamalla nykyisen rakennuskannan mahdollista muuttamista majoituskäyttöön. Uutta majoitusrakennusta rakennettaessa voitaisiin ikkunavaatimuksesta poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

Kaupunginhallitus toteaa, että tämän ehdotuksen mukaan uudisrakennuskohteessa, kuten esimerkiksi 200 majoitushuoneen hotelliraken-



nuksessa, saisi siten 40 hotellihuonetta rakentaa ilman ikkunaa. Jos tämä 200 majoitushuoneen hotelli toteutetaan olemassa olevaan vanhaan rakennukseen muuttamalla rakennuksen käyttötarkoitusta, mihinkään majoitushuoneeseen ei tarvitse rakentaa ikkunaa. Ehdotuksen mukaan myös olemassa oleva hotelli voitaisiin laajamittaisen korjauksen yhteydessä muuttaa täysin ikkunattomaksi hotelliksi.

Hotellien ja muiden majoitusrakennusten ilmanvaihto 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 vähänkin pidempään pois käytöstä, majoitushuoneissa ei voi enää majoittua. Avattavia ikkunoita voidaan myös käyttää poistumiseen hätätilanteessa.

Perustelumuiotiossa ehdotukselle on perusteluna esitetty kiertotalouden tukeminen. Kiertotalouden tukeminen on ilmastotavoitteiden kannalta erittäin tärkeää ja kannatettavaa. Sitä, minkä vuoksi uudisrakennuskohteessa, jossa ei ole kyse kiertotaloudesta, voidaan 20 prosenttiin majoitushuoneista jättää ikkuna rakentamatta, ei ole perustelumuiotiossa mitenkään perusteltu. Kiertotalouden tukemisesta ei ainakaan ole kyse. .

Ehdotuksen tavoitteena lieneekin lähinnä maksimoida rakennukseen sijoitettavien majoitushuoneiden lukumäärä, mikä voi johtaa huonoihin suunnitteluratkaisuihin.

Ikkunattomien majoitushuoneiden mahdollistaminen näin suurelta osuudelta uudisrakentamisessa ei tuota laatua, vaan mahdollistaa hyvän suunnittelun rapautumisen edelleen. Suunnitteluratkaisuille on ollut ja edelleen on mahdollista suunnitella tilat niin, että majoitushuoneet sijaitsevat sellaisilla paikoilla, missä ikkunaedellytykset toteutuvat ja toissijaiset toiminnot sijoitetaan huonommin majoitushuonekäyttöön hyödynnettävissä oleviin rakennuksen osiin. Kaupunginhallitus katsoo, että ehdotus tulee joko kokonaan poistaa tai sen prosentuaalista osuutta tulee merkittävästi pienentää uudisrakentamisen osalta.

Korjausrakentamisessa ja käyttötarkoitusten muutosten kohdalla ikkunattomuuden salliminen osassa majoitushuoneita voi parantaa olemassa olevien rakennusten käyttöön saamista, mutta kokonaan ikkunattomista majoitushuoneista koostuvan hotellin mahdollistaminen ei tästä näkökulmasta varmasti ole tarpeellista. Kaupunginhallitus katsoo, että ikkunavaatimuksesta poikkeaminen tulee tällaisessa kohteessa rajata enintään 20 prosenttiin majoitushuoneista.

9 § Kulkuväylät



Ehdotuksen 1 momentin mukaan porraskäytävät, kerrostasanteet ja eteiset on mitoitettava siten, että henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden kuljettaminen on sujuvaa. Tavarankuljetus voidaan järjestää myös hissillä. Perustelumuition mukaan tällä tarkoitettaisiin, ettei esimerkiksi tavanomaisten kalusteiden siirtämiseen tarvittaisi erityisiä apuvälineitä tai koneita. Tavarankuljetus voitaisiin järjestää myös hissillä. Esteettömyyteen liittyvästä mitoituksesta säädetään rakennuksen esteettömyydestä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (241/2017). Poistumisesta palon sattuessa ja siihen liittyvästä tilamitoituksesta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa paloturvallisuudesta (848/2017). Kulkuväylien osalta huomioitavaa on ympäristöministeriön asetus käytöturvallisuudesta (1007/2017).

Kaupunginhallitus pitää tarpeellisena, että asetusehdotuksessa huomioidaan henkilöiden kulkemisen lisäksi henkilöiden kuljettaminen paareilla huoneistosta. Tällöin huomioidaan ensihoitohenkilöstön työturvallisuus ja toimintamahdollisuudet.

Kaupunginhallituksen kanta asetusmuutokseen

Kaupunginhallitus pitää ehdotettuja muutoksia voimassa oleviin säännöksiin pääosin oikeasuuntaisina katsoen kuitenkin, että säännöksiä tulee muuttaa edellä esitetyn mukaisesti.

Tiivistelmä

Ympäristöministeriö on valmistellut ehdotuksen hallituksen esitykseksi lisätä rakentamislakiin uusi 40 a §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittumisen määritelmistä. Lakimuutos on tarkoitus saattaa tulemaan voimaan 1.1.2026. Ehdotuksen mukaan, jos kyse ei ole omassa käytössä olevan asunnon vuokraamisesta, alle neljä viikkoa kestäväillä sopimuksilla tapahtuva asuinhuoneiston hallinnan luovutus olisi siten majoittumista ja yli neljä viikkoa kestävä asunnon vuokraaminen asumista. Kunta voisi rakennusjärjestyksellä päättää, onko alle neljä viikkoa kestävä lyhytvuokraaminen eli majoitus sallittua.

Kaupunginhallitus kannattaa asiasta säätämistä rakentamislaisissa ja neljän viikon määräaika voidaan pitää lähtökohtaisesti oikeanmittaisena. Lyhytvuokrauksen eli majoituksen sallimista asunnoissa kunkin kunnan rakennusjärjestyksellä on kuitenkin erittäin vaikea sovittaa yhteen tehtyjen lainvoimaisten hallintopäätösten kanssa, koska rakennusjärjestyksellä muutettaisiin takautuvasti lainvoimaisia asemakaavoja ja rakennuslupia sekä kiinteistönluovutuspäätöksiä. Tältä osin ehdotus on valmisteltava uudestaan.

Ympäristöministeriö on lisäksi valmistellut ehdotuksen rakentamislainojalla annettavaksi asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista, joka



korvaksi voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annetun vastaavan asetuksen. Asetus on tarkoitus saattaa voimaan 1.1.2025, jolloin eduskunnan hyväksymä rakentamislaki tulee voimaan. Suurimmat muutokset olisivat, että omaan käyttöön tulevia loma-asuntoja koskisivat kevyemmät vaatimukset kuin vakituisia asuntoja, huoneiden alas laskettujen kattojen määrää säädeltäisiin, ikkunavaatimuksesta voitaisiin poiketa majoitusrakennuksissa ikkunattomien hotellihuoneiden mahdollistamiseksi ja yksittäisen asuinhuoneen valaistusta ei enää saisi järjestää välillisellä valolla.

Kaupunginhallitus pitää ehdotettuja muutoksia voimassa oleviin säännöksiin pääosin oikeasuuntaisina katsoen kuitenkin, että säännöksiä tulee muuttaa edellä esitetyn mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja ehdotuksesta lisätä rakentamislakiin uusi 40 a pykälä, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittumisen määritelmistä. Ministeriö pyytää lausuntoja myös rakentamislain nojalla annettavasta asuin-, majoitus- ja työtila-asetuksesta. Lausuntoja pyydetään 6. kesäkuuta 2024 mennessä.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaisesti asuntojen vuokrausta koskevaa lainsäädäntöä selkeytetään ja majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö uudistetaan vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Samalla varmistetaan asuntojen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset ja tehdään mahdolliseksi entistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Kirjaus koskee ympäristöministeriön lisäksi oikeusministeriötä sekä työ- ja elinkeinoministeriötä. Ympäristöministeriö on osaltaan valmistellut hallitusohjelmaa toteuttavia muutoksia rakentamisen lainsäädäntöön.

Rakentamislakiin esitetyllä muutoksella asumiseksi katsottaisiin vähintään neljän viikon oleskelu. Asumista olisi myös asunnon, jossa vuokranantaja on itse kirjoilla, lyhytaikainen vuokraus alle neljän viikon jaksoissa. Jos vuokranantaja ei olisi asunnossa kirjoilla, ja vuokraisi asuntoa alle neljä viikkoa kestäville sopimuksilla, olisi kyse majoittumisesta. Kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, olisiko alle neljän viikon majoittuminen sallittua vai kiellettyä majoittumisen sallivan kaavamerkin lisäksi myös asuinrakennuksissa ja asumiseen kaavoitetulla alueella. Muutoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2026.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtilasta korvaksi ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1108/2017) säännökset. Uusi asetus perustuisi sisällöllisesti suurelta osin edellä mainittuun asetukseen, ja nyt annettavalla asetuksella tehtäisiin vain joitakin täsmennyksiä ja tarkennuksia.



Tarkoituksena on selkeyttää asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan suunnittelusta ja asumiseen tarkoitettujen tilojen ominaisuuksista rakentamislaisissa (751/2023) asetettuja vaatimuksia. Lisäksi asetuksella täsmennetään korjaus- ja muutostöitä koskevia, asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan suunnittelulle ja asumiseen tarkoitettujen tilojen ominaisuuksille asetettuja vaatimuksia sekä huomioidaan uuden rakentamislain velvoite asuin-, majoitus- tai työhuoneen varustamista ikkunalalla.

Saadut lausunnot

Asiasta on saatu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston lausunto 23.5.2024.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto teki toimialan laatimaan pohjaesitykseen seuraavan muutoksen (äänestys 6-2):

Poistetaan kappale: "Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että majoituksen aiheuttamat ongelmat ovat siinä määrin samat kaikissa kunnissa, että myös majoitusta koskevien säännösten ja määräysten tulisi olla samat kaikissa kunnissa."

Lisätään tilalle kappale: "Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että lakiesityksessä tulisi tarkemmin määritellä ammattimaisen majoitustoiminnan käsite. Ammattimaisena majoitustoimintana ei tulisi pitää ainakaan yhden asunnon lyhytvuokrausta."

Kaupunginkanslian elinkeino-osaston matkailu ja kohdepalvelut -yksikkö on 23.5.2024 esittänyt omana kantanaan, että ehdotus ei ole nykymuodossaan toteuttamiskelpoinen vaan vaatii lisäselvittämistä, laajempaa vaikutusten arviointia eri kohderyhmien näkökulmasta sekä ehdotuksen ja määritelmien selkeyttämistä. Ehdotus ei myöskään huomioi sitä, että asuntoa vuokratessa ei aina ole tiedossa miten pitkäksi asunnon tarve muodostuu tai millä tavalla neljän viikon säännöstä valvotaan ja millä resursseilla. Yksi tärkeimmistä selkeyttämistä kaipaavista seikoista on ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan määrittely ja epäselvää on, huomioidaanko se tässä vai mahdollisesti oikeusministeriön majoitusliiketoimintaa koskevissa uudistuksissa.

Lyhytaikainen vuokramajoitus tarjoaa etuja ja mahdollisuuksia majoittujille, majoittajille, koko matkailuekosysteemille ja matkailualueen kehittymiselle. Arviolta vajaat 20 % Helsingin yöpymisvuorokausista on juuri tällaisissa majoituksissa. Toisaalta toiminta aiheuttaa eriarvoisuuden tunnetta majoitusyrittäjille ja huolta erityisesti paikallisille, jotka saattavat kärsiä muun muassa mahdollisesta majoittajien häiriökäyttäytymisestä ja kohtuuhintaisten asuntojen vähenemisestä. Tärkeää siis olisi, että sääntely toimii mahdollistajana, on sujuvaa, selkeää, päällekkäisyyttä välttävää ja joustavaa sekä kannustaa yrityksiä ja yksilöitä toime-



liaisuuteen. Tämä ehdotus ei valitettavasti toteuta täysin näitä periaatteita.

Esitys on saadun lausunnon ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston matkailu ja kohdepalvelut -yksiköstä saatujen näkökohtien mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Lausuntopyyntö 25.4.2024](#)
- 2 [Rakentamislakiehdotus 40 a § HE 25.4.2024](#)
- 3 [Ympäristöministeriön asetusehdotus asuin- majoitus- ja työtiloista](#)
- 4 [Asetusehdotuksen perustelumuistio 12.4.2024](#)

Oheismateriaali

- 1 [Matkailu- ja kohdepalveluyksikön näkökohdat](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Lausunnon pyytäjä	Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

[Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 23.05.2024 § 106](#)

HEL 2024-006164 T 00 01 06

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon.



Ehdotus rakentamislain 40 a §

1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 42 § 3 momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Vastaava säännös on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentissa. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan asunnon käyttäminen majoitukseen on olennainen käyttötarkoituksen muutos. Oikeuskäytäntö ei kuitenkaan ole riittävän selkeä siinä, milloin asunnon vuokraamista on pidettävä asumisena ja milloin majoituksena. Lausunnolla olevalla ehdotuksella on tarkoitus määritellä, milloin asunnon vuokraaminen ja käyttäminen on asumista ja milloin majoitusta. Ehdotuksella on siten vaikutusta rakentamislain 42 § 3 momentin soveltamiseen. Ympäristö- ja lupajaosto pitää perusteltuna ja tarpeellisena, että asumisen ja majoituksen määritelmät määritellään rakentamislaisissa.

Ehdotuksen mukaan asumisena pidetään jatkuvan asumisen lisäksi myös asuinhuoneiston vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla sekä omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa. Majoittuminen tarkoittaa kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että jos kyse ei ole omassa käytössä olevan asunnon vuokraamisesta, alle neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla tapahtuva asuinhuoneiston hallinnan luovutus olisi siten majoittumista ja yli neljä viikkoa kestävä asunnon vuokraaminen asumista. Neljän viikon määräaikaan on ilmeisesti päädytty siten, että ympäristöministeriön sidosryhmätilaisuuden kyselyssä tämä määräaika on saanut eniten kannatusta. Vaikka tämän määräajan valinnan perustelut ovat ohkaiset, voidaan pitää myönteisenä sitä, että rakentamislaisissa määritellään selkeä määräaika, jonka pohjalta voidaan asiaa valvoa.

Ehdotuksessa ei ole arvioitu tämän muutoksen vaikutuksia naapurisuuntojen ja asunto-osakeyhtiön asemaan. Hallitusohjelma edellyttää, että samalla kun varmistetaan asuntojen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, tehdään mahdolliseksi entistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Näin ollen, mikäli asunnoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa halutaan mahdollistaa nykyistä enemmän ja säädellymmin, tulee samanaikaisesti asunto-osakeyhtiölakia muuttaa siten, että se antaa yhtiöille työkalut puuttua häiritsevään majoitukseen ja ääritapauksessa enemmistö päätöksin kieltää majoitustoiminta taloyhtiön asunnoissa.

Majoittuminen tarkoittaa säännösehdotuksen mukaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Ehdotuksen perustelujen mukaan majoittumisella tarkoitettaisiin kalustetun majoitusti-



lan ammattimaista luovuttamista asiakkaille. Säännösehdotuksessa ei siten ole mainittu sanaa ammattimainen. Jos säännöksessä halutaan säädellä nimenomaan ammattimaista vuokraamista, tulee se mainita säännöksessä ja myös määritellä perusteluissa. Onko esim. yhden tai kahden asunnon vuokraaminen ammattimaista

Onko kyse asumisesta tai majoituksesta ratkaistaisiin ehdotuksen mukaan sillä perusteella, millaisen vuokrasopimuksen asuinhuoneiston vuokranantaja ja vuokralainen ovat keskenään sopineet. Rakentamislain 100 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustointainta sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Jotta rakennusvalvonta voi valvoa, että asuntoja ei käytetä ilman rakentamislupaa majoitukseen, rakennusvalvonnalla pitää olla oikeus tarvittaessa ja perusteluista syistä saada kopio tästä yksityisoikeudellisesta vuokrasopimuksesta. Myös asunto-osakeyhtiöllä pitäisi olla vastaava tiedonsaantioikeus, jotta myös asunto-osakeyhtiö voi valvoa asuinhuoneistojen käyttöä. Tiedoksisaantioikeudesta on säädetty ehdotetussa rakentamislain 40 a §:ssä. Toisaalta yksityisoikeudellinen sopimus voidaan osapuolten yhteisin päätöksin purkaa kesken sovitun vuokra-ajan. Tätä neljän viikon määräaika tullaankin arvattavasti kiertämään eri tavoin

Kunta voisi ehdotuksen mukaan rakennusjärjestyksellä määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhytvuokraussuhteiden eli majoituksen sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain (201/1994) mukaisesti omistajan omassa käytössä. Perustelujen mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, onko alle neljä viikkoa kestävä lyhytvuokraussuhde sallittu asuinhuoneistossa, jossa asunnon omistaja ei ole kotikuntalain mukaisesti kirjoilla. Näin mahdollistettaisiin lyhytvuokrauksen kuntakohtaisista eroista johtuva tarve määrätä lyhytvuokrauksen sallittavuudesta. Lyhytvuokrausta koskevat haasteet ovat muutamassa isossa kaupungissa suurempia kuin koko valtakunnassa keskimäärin. Muutaman kaupungin mahdollinen tarve rajoittaa lyhytvuokrausta ei näin ollen johtaisi kaiken lyhytvuokrauksen rajoittamiseen tarpeettomasti. Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhytvuokrauksesta, olisi lyhytvuokraus sallittua.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että kaupunginvaltuusto on hyväksyessään alueen ja tonttien asemakaavan samalla päättänyt, mihin tarkoituksiin tontteja saadaan käyttää. Asumisella ja majoituksella on erilaiset maankäytölliset vaikutukset, ja tämän vuoksi asemakaavoissa käytettävät asemakaavamääräykset ovat erilaiset. Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa asemakaavojen noudattamista ja myöntää raken-



nusluvat asemakaavan mukaiseen rakentamiseen ja valvoa, että rakennuksia käytetään vain siihen tarkoitukseen, kuin mihin voimassa oleva rakennuslupa antaa oikeuden.

Ehdotuksen perustelujen mukaan, mikäli rakennusjärjestyksessä ei asuinhuoneiston lyhytvuokrauksen eli majoituksen sallittavuudesta olisi määräyksiä, olisi lyhytvuokraaminen eli majoitus sallittua. Tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunginvaltuuston tekemät lainvoimaiset asemakaavapäätökset ja rakennusvalvonnan myöntämät lainvoimaiset rakennuslupapäätökset menettäisivät merkitystään. Itse asiassa näitä hallintopäätöksiä muutettaisiin taannehtivasti. Asemakaavan mukaisia asuntontteja ja rakennuslupan mukaisissa asuinrakennuksissa olevia asuntokerrostaloasuntoja ja pientaloasuntoja saisi käyttää majoitukseen, kuinka paljon tahansa. Kokonaisia asuntokerrostaloja voitaisiin hallitsemattomasti ryhtyä käyttämään majoitukseen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja rakennuslupaa ilman rakentamislupan hakemista.

Ehdotuksella olisi myös vaikutusta kaupungin suorittamiin tontinluovutuksiin eli toteutettuihin kiinteistökauppoihin ja maanvuokrasopimuksiin, joissa on määritely mihin käyttötarkoitukseen tontteja saadaan käyttää ja jonka perustella mm. kiinteistökaupan ja tontin maanvuokran hinta on määritely.

Säädettävällä säännöksellä muutettaisiin siten voimassa olevia hallintopäätöksiä eli muun muassa kaupunginvaltuuston hyväksymiä asemakaavoja ja ympäristö- ja lupajaoston myöntämiä rakennuslupia. Tätä ei voida pitää oikeusvarmuuden kannalta perusteltuna tai ylipäänsä juridisesti mahdollisena, ottaen muun muassa huomioon, että tällöin puututaan perustuslain takaamaan kuntien itsehallintoon. Oikeusvarmuuden periaate edellyttää, että oikeusvaikutuksen omaavien päätösten tulee olla sekä ennakoitavia että hyväksyttäviä. Jos taannehtivasti muutetaan ehdotetulla säännöksellä voimassa olevia hallintopäätöksiä, rikotaan oikeusvarmuuden periaatetta ennakoimattomalla tavalla.

Rakentamislain 17 §:ssä on säännökset kuntien rakennusjärjestyksensä. Pykälän mukaan rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Jos rakennusjärjestyksellä sallittaisiin tai kiellettäisiin majoittuminen asunnoissa, on erittäin vaikeata arvioida sitä, voisiko määräys olla kohtuuton jollekin kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle. Perusteet sallimiselle tai kieltämiselle pitäisi määritellä rakentamislaisissa. Todennäköisesti kaupunginvaltuuston tällaisesta päätöksestä valitettaisiin kunnallisvalituksella hallintotuomioistuimeen, joka joutuisi asian ratkaisemaan



Rakentamislain 17 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Ehdotus muuttaisi myös tätä säännöstä siten, että vaikka asemakaavassa olisi sallittu vain asuminen, tonttia saisi käyttää myös majoitukseen eli noudatettaisiin rakennusjärjestystä tässä suhteessa asemakaavan sijaan.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että lakiesityksessä tulisi tarkemmin määritellä ammattimaisen majoitustoiminnan käsite. Ammattimaisena majoitustoimintana ei tulisi pitää ainakaan yhden asunnon lyhytvuokrausta.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa lausuntonaan, että ehdotus ei ole edellä mainituilla perusteilla lausunnolla olevassa muodossaan toteuttamiskelpoinen, vaan asia vaatii paljon perusteellisempaa ja laaja-alaisempaa selvittämistä ja vaikutusten arviointia ja tämän pohjalta ehdotuksen uudelleen muotoilua. Uusi ehdotus on syytä lähettää uudelle lausuntokierrokselle.

Ehdotus asuin-, majoitus- ja työtila-asetukseksi

Uusi asetus perustuisi sisällöllisesti suurelta osin voimassa olevaan asetukseen, ja nyt annettavalla asetuksella tehtäisiin vain joitakin täsmennyksiä ja tarkennuksia. Suurimmat muutokset voimassa olevaan olisivat muun muassa, että omaan käyttöön tulevia loma-asuntoja koskisivat kevyemmät vaatimukset kuin vakituisia asuntoja, huoneiden alas laskettujen kattojen määrää säädeltäisiin, ikkunavaatimuksesta voitaisiin poiketa majoitusrakennuksissa ikkunattomien hotellihuoneiden mahdollistamiseksi ja yksittäisen asuinhuoneen valaistusta ei enää saisi järjestää välillisellä valolla.

1 § Soveltamisala

2 momentti

Ehdotuksen mukaan rakennettaessa loma-asunto omaa käyttöä varten ei sovelleta tämän asetuksen 4–10 §:ä. Perustelumuihiston mukaan taustalla on ajatus siitä, että loma-asunnossa, joka rakennetaan vain omaa käyttöä varten, voidaan tinkiä pysyvältä asunnolta edellytettävästä vaatimustasosta. Esimerkiksi pienessä kesämökissä huonekorkeus voi olla vaadittua matalampi. Liiketoimintaa varten rakennettavia loma-asuntoja tämä liudennus ei koskisi.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että vaikka loma-asunto rakennushankkeeseen ryhtyvän mukaan rakennetaan omaan käyttöön, mikään säännös ei estä rakennushankkeeseen ryhtyvää, vaikka heti rakenta-



misluvan saatuaan, tai loma-asunnon valmistumisen jälkeen, myymästä loma-asuntoa kenelle tahansa. Kun ehdotuksen mukaan omaan käyttöön rakennettavan loma-asunnon ei tarvitse täyttää käytännössä mitään asetuksen vaatimuksia, houkutus kiertää säännöksiä voi olla suuri.

Omaan käyttöön rakennettava loma-asunto voi siis olla kooltaan alle 20 neliometriä, siinä ei tarvitse olla ikkunaa, huonekorkeus voi olla vaikka alle 2 metriä ja lattia voi olla maanpinnan alla jne. Lopputulos voi olla enemmänkin pihavaraston näköinen ja vaatimukset täyttävä ratkaisu, joka juridisesti olisi kuitenkin loma-asunto ja jossa voi oleskella ympäri vuoden.

On perusteltua, että loma-asunnon ei tarvitse täyttää kaikkia asetuksen vaatimuksia, mutta kun ehdotuksen mukaan omaan käyttöön rakennettavan loma-asunnon rakentamisessa voidaan samanaikaisesti poiketa kaikista vaatimuksista, tällaisenaan ehdotus voi johtaa käytännössä asumiskelvottomien ja kertakäyttöisten loma-asuntojen rakentamiseen.

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

2 momentti

Asetusehdotuksen mukaan asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä ja pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Ehdotus vastaa tältä osin voimassa olevaa asetusta. Ehdotuksessa ehdotetaan uutena asiana, että asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonealasta enintään 20 prosenttia voi alittaa tämän vähimmäiskorkeuden, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Matalampi osuus ei saa olennaisesti heikentää huoneen toimivuutta tai vähentää päivänvalon määrää.

Ympäristö- ja lupajaosto pitää perusteltuna ja tarpeellisena asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan niin sanotun alas lasketun katon määrän rajoittamista, koska asuntokerrostaloissa on yhä enemmän ryhdytty toteuttamaan asuinhuoneistokohtaisia ilmanvaihtojärjestelmiä keskitetyn ilmanvaihtojärjestelmän sijasta. Tässä järjestelmässä tuloilma otetaan suoraan huoneiston ulkoseinän läpi ja poistoilma johdetaan ulos huoneiston ulkoseinän läpi. Tämä johtaa ilmanvaihtokanavien sijoittamiseen asuinhuoneiston kattoon ja kanavien kotelointiin. Pääosa rakennetuista kohteista on sinänsä hyvin suunniteltuja ja toteutettuja. 20 prosentin sääntöä voidaan pitää mahdollisena isoissa huoneissa, mutta ei pienissä huoneissa.

Kun asuinhuoneen minimipinta-ala on 7 neliometriä, 20 prosentin suuruinen alas laskettu katto on tällaisessa pienessä huoneessa suuruudeltaan liian iso. Pienille (7-10 neliometriä) asuinhuoneille asetettu



enimmäisprosenttisääntö voi olla korkeintaan 10 - 15 prosenttia, eikä 20 prosenttia.

3 momentti

Voimassa olevan asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n 3 momentin mukaan asuinhuoneen suunnittelussa on otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus, valoisuus sekä ikkunanäkymät.

Asetusehdotuksen 4 §:n 3 momentin mukaan asuinhuoneen suunnittelussa on otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus. Asetusehdotuksessa ei siis enää edellytettäisi valoisuuden ja ikkunanäkymien huomioimista.

Asetusehdotuksen 5 §:n 1 momentissa on mainittu, että ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkyvä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että näkyvä ulos huoneesta ja ikkunanäkymä ovat eri asioita. Ikkunanäkymä tulee edelleen huomioida asetuksessa.

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

1 momentti

Asetusehdotuksen mukaan asuin- ja majoitushuoneen ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkyvä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Asuin- ja majoitushuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Jos työtilassa on ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta, jollei työtilan valaistusta ole järjestetty toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla tai työn luonteen niin edellyttäessä osaksi tai kokonaan keinovalolla.

Perustelumuiotiossa todetaan muun muassa, että ehdotetulla 5 §:llä säädettäisiin tarkemmin asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkunan riittävästä koosta ja valoisuuden sekä viihtyisyyden kannalta tarkoituksen mukaisesta sijoittamisesta. Ikkunan koon tulisi olla vähintään kymmenesosa huoneen tai tilan huonealasta. Tällä varmistettaisiin riittävä luonnonvalon saanti. Asuin- ja majoitustilan ikkunan tai sen osan olisi oltava avattavissa ainakin osittain. Tämä mahdollistaisi huonekohtaisen tuuletettavuuden myös tekniikan häiriötilanteessa. Ikkunan tarkoituksenmukainen sijoittaminen tarkoittaisi kalustettavuuden sekä näkymien ja ilmansuuntien sekä erilaisten kalustamisratkaisujen huomioon ottamista suunnittelussa. Silloin, kun työtilassa on ikkuna, tulisi



sen olla alaltaan vähintään kymmenesosa tilan alasta. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla taikka osaksi tai kokonaan keinovalolla, jos työn luonne niin edellyttää.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n mukaan työtilan ja yhden asuinhuoneistossa olevan asuinhuoneen valaistus saadaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla. Vastaavaa säännöstä ei ole rakentamislainsäätännössä, vaan asiasta säättäminen on jätetty hoidettavaksi asetuksella. Asetusehdotuksella sallittaisiin edelleen voimassa olevien säännösten mukaisesti työtilan valaistus järjestettäväksi toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla, mutta ei enää sallittaisi asuinhuoneiston yhden asuinhuoneen valaistusta järjestettäväksi toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla.

Ympäristö- ja lupajaosto pitää hyvänä, että jatkossa kussakin asuinhuoneessa on oltava ikkuna suoraan ulos ja että enää ei voida toteuttaa asuinhuoneita, jossa on vain välillinen luonnonvalo. Ympäristö- ja lupajaosto toteaa lisäksi, että tätä säännöstä ehkä yritetään kiertää nimeämällä tällainen tila makuuhuoneen sijasta työtilaksi, mutta sitä kuitenkin käytettäisiin makuuhuoneena. Ympäristöministeriön tulisi selvittää, voidaanko säännöksillä tämä estää.

3 momentti

Asetusehdotuksen 5 § 3 momentin mukaan ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitus majoituskäyttöön sekä uutta majoitusrakennusta rakennettaessa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

Perustelumuistion mukaan ikkunattomien majoitushuoneiden lukumäärää ei rajoitettaisi silloin, kun kysymys olisi majoitusrakennuksen laajamittaisesta korjauksesta tai käyttötarkoituksen muutoksesta majoitusrakennukseksi. Tällä haluttaisiin tukea kiertotaloutta joustavoittamalla nykyisen rakennuskannan mahdollista muuttamista majoituskäyttöön. Uutta majoitusrakennusta rakennettaessa voitaisiin ikkunavaatimuksesta poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että tämän ehdotuksen mukaan uudisrakennuskohteessa, kuten esimerkiksi 200 majoitushuoneen hotellirakennuksessa, saisi siten 40 hotellihuonetta rakentaa ilman ikkunaa. Jos tämä 200 majoitushuoneen hotelli toteutetaan olemassa olevaan vanhaan rakennukseen muuttamalla rakennuksen käyttötarkoitusta, mihinkään majoitushuoneeseen ei tarvitse rakentaa ikkunaa. Ehdotuksen



mukaan myös olemassa oleva hotelli voitaisiin laajamittaisen korjauksen yhteydessä muuttaa täysin ikkunattomaksi hotelliksi.

Hotellien ja muiden majoitusrakennusten ilmanvaihto 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 vähänkin pidempään pois käytöstä, majoitushuoneissa ei voi enää majoittua. Avattavia ikkunoita voidaan myös käyttää poistumiseen hätätilanteessa.

Perustelumuiotiossa ehdotukselle on perusteluna esitetty kiertotalouden tukeminen. Kiertotalouden tukeminen on ilmastotavoitteiden kannalta erittäin tärkeää ja kannatettavaa. Sitä, minkä vuoksi uudisrakennuskohteessa, jossa ei ole kyse kiertotaloudesta, voidaan 20 prosenttiin majoitushuoneista jättää ikkuna rakentamatta, ei ole perustelumuiotiossa mitenkään perusteltu. Kiertotalouden tukemisesta ei ainakaan ole kyse. .

Ehdotuksen tavoitteena lieneekin lähinnä maksimoida rakennukseen sijoitettavien majoitushuoneiden lukumäärä, mikä voi johtaa huonoihin suunnitteluratkaisuihin.

Ikkunattomien majoitushuoneiden mahdollistaminen näin suurelta osuudelta uudisrakentamisessa ei tuota laatua, vaan mahdollistaa hyvän suunnittelun rapautumisen edelleen. Suunnitteluratkaisuilla on ollut ja edelleen on mahdollista suunnitella tilat niin, että majoitushuoneet sijaitsevat sellaisilla paikoilla, missä ikkunaedellytykset toteutuvat ja toissijaiset toiminnot sijoitetaan huonommin majoitushuonekäyttöön hyödynnettävissä oleviin rakennuksen osiin. Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että ehdotus tulee joko kokonaan poistaa tai sen prosentuaalista osuutta tulee merkittävästi pienentää uudisrakentamisen osalta.

Korjausrakentamisessa ja käyttötarkoitusten muutosten kohdalla ikkunattomuuden salliminen osassa majoitushuoneita voi parantaa olemassa olevien rakennusten käyttöön saamista, mutta kokonaan ikkunattomista majoitushuoneista koostuvan hotellin mahdollistaminen ei tästä näkökulmasta varmasti ole tarpeellista. Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että ikkunavaatimuksesta poikkeaminen tulee tällaisessa kohteessa rajata enintään 20 prosenttiin majoitushuoneista.

9 § Kulkuväylät

Ehdotuksen 1 momentin mukaan porraskäytävät, kerrostasanteet ja eteiset on mitoitettava siten, että henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden kuljettaminen on sujuvaa. Tavarankuljetus voidaan järjestää myös hissillä. Perustelumuiotios mukana tällä tarkoitettaisiin, ettei esimerkiksi



03.06.2024

Asia/21

tavanomaisten kalusteiden siirtämiseen tarvittaisi erityisiä apuvälineitä tai koneita. Tavarankuljetus voitaisiin järjestää myös hissillä. Esteettömyyteen liittyvästä mitoituksesta säädetään rakennuksen esteettömyydestä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (241/2017). Poistumisesta palon sattuessa ja siihen liittyvästä tilamitoituksesta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa paloturvallisuudesta (848/2017). Kulkuväylien osalta huomioitavaa on ympäristöministeriön asetus käytöturvallisuudesta (1007/2017)

Ympäristö- ja lupajaosto pitää tarpeellisena, että asetusehdotuksessa huomioidaan henkilöiden kulkemisen lisäksi henkilöiden kuljettaminen paareilla huoneistosta. Tällöin huomioidaan ensihoitohenkilöstön työturvallisuus ja toimintamahdollisuudet

Käsittely

[23.05.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen](#)

Vastaehdotus:

Tarik Ahsanullah: Poistetaan kappale: "Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että majoituksen aiheuttamat ongelmat ovat siinä määrin samat kaikissa kunnissa, että myös majoitusta koskevien säännösten ja määräysten tulisi olla samat kaikissa kunnissa."

Lisätään tilalle kappale: "Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että lakiesityksessä tulisi tarkemmin määritellä ammattimaisen majoitustoiminnan käsite. Ammattimaisena majoitustoimintana ei tulisi pitää ainakaan yhden asunnon lyhytvuokrausta."

Kannattaja: Juhani Strandén

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Tarik Ahsanullahin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 2

Jaakko Meretniemi, Outi Paulig

Ei-äännet: 6

Tarik Ahsanullah, Hanna Hannus, Ari Järvinen, Päivi Riihimäki, Saana Rossi, Juhani Strandén

Poissa: 1

Coel Thomas



Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Tarik Ahsanullahin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 2 - 6.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö
Leena Immonen

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi