

Asia: VN/17257/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

### Rakentamislaki 40 a §

#### Lausunnonantajan lausunto

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 tarpeellisena, että asumisen ja majoituksen määritelmät määritellään rakentamislaisissa.

Ehdotuksen mukaan asumisena pidetään jatkuvan asumisen lisäksi myös asuinhuoneiston vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäväillä

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 kestäväillä 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 naapuriasuntojen 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 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 sovittun 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.

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 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 asuntotontteja 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 määritelty mihin käyttötarkoitukseen tontteja saadaan käyttää ja jonka perustella mm. kiinteistökaupan ja tontin maanvuokran hinta on määritelty.

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 rakennusjärjestyksestä. Pykälän mukaan rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla

kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Jos rakennusjärjestyksellä sallittaisiin tai kieltettäisiin 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.

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 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 majoitusyrityksille ja huolta erityisesti paikallisille, jotka saattavat kärsiä muun muassa mahdollisesta majoittujien häiriökäyttäytymisestä ja kohtuuhintaisten asuntojen vähenemisestä.

Tärkeää siis olisi, että sääntely toimii mahmahdollistajana, 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. 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 katsoo myös, että lakiesityksessä tulisi tarkemmin määritellä ammattimaisen majoitustoiminnan käsite. Ammattimaisena

majoitustoimintana ei tulisi pitää ainakaan yhden asunnon lyhytvuokrausta.

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.

# 1 § Soveltamisala

## Lausunnonantajan lausunto

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 edellytettävästä vaatimuksesta. Esimerkiksi pienessä loma-asunnossa edellytettävä huonekorkeus voi olla vaadittua matalampi. Liiketoimintaa varten rakennettavia loma-asuntoja tämä liudennus ei koske.

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.

## 2 § Määritelmiä

### Lausunnonantajan lausunto

-

## 3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

## Lausunnonantajan lausunto

-

### 4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

#### Lausunnonantajan lausunto

##### 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 asutokerrostaloissa 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, näkymä 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

### Lausunnonantajan lausunto

#### 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.

Perustelumuiustiossa 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.

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 rakentamislainsäädännössä, 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.

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 huoneen 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.

Perustelumuistiossa 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 perustelumuistiossa 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.

## 6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

### Lausunnonantajan lausunto

-

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

-

## 7 § Asuinhuoneiston koko

### Lausunnonantajan lausunto

## 8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

### Lausunnonantajan lausunto

-

## 9 § Kulkuväylät

### Lausunnonantajan lausunto

Ehdotuksen 1 momentin mukaan porraskäytävät, kerrostasanteet ja eteiset on mitoitettava siten, että henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden

kuljettaminen on sujuvaa. Tavarankuljetus voidaan järjestää myös hissillä. Perustelumuistion 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 huomioon otettavaa on ympäristöministeriön asetus käyttöturvallisuudesta (1007/2017).

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

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

## 10 § Kerroskorkeus

### Lausunnonantajan lausunto

-

## 11 § Voimaantulo

### Lausunnonantajan lausunto

-

Sippola-Alho Tanja  
Helsingin kaupunki - Kaupunginhallitus