

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:n lausunto Ympäristöministeriölle:

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa ehdotuksesta uudeksi 40 a §:ksi rakentamislakiin sekä asuin-, majoitus- ja työtila-asetukseksi. Yhdistys lausuu ehdotukseen pykäläkohtaisesti seuraavaa:

Rakentamislaki 40 a §

Asumista ehdotuksen mukaan olisi jatkossa jatkuva asuminen, vähintään neljäksi viikoksi tehtyjen vuokrasopimusten mukainen asuminen sekä asunnon tilapäinen luovutus omassa käytössä olevasta asunnosta alle neljäksi viikoksi. Majoittumista taas olisi kalustetun tilan käyttö tilapäisesti. Alle neljän viikon ajaksi vuokrattavan asunnon käyttö olisi majoittumista, kun yli neljä viikkoa kestävä vuokraus asumista.

Säädöstekstin luonnoksessa puhutaan asunnon ”omasta käytöstä”. Perustelumuiotiossa on mainittu esimerkkinä ainoastaan loma-asunto. ”Omaa käyttöä” on syytä avata tarkemmin, jotta asia ei johda uusiin tulkintaristiriitöihin. ”omassa käytössä” on ratkaiseva määritelmä sen kannalta, onko alle 4 viikon vuokraustoiminta majoitustoimintaa vai asumista.

Neljän viikon määräaika on selkeä rakennusvalvonnan näkökulmasta. Epäselväksi kuitenkin jäävät sekä naapurin että taloyhtiön asema ongelma- ja häiriötilanteissa. Tämän lain voimaantulon yhteydessä tulisikin antaa asunto-osakeyhtiölain muutoksella taloyhtiöille välineet häiritsevään majoitustoimintaan puuttumiseen.

Mikä on pykälässä tarkoitettu ”tilapäinen luovuttaminen lyhytaikaisesti”? Jos luovutuksia on vuoden aikana ajallisesti vaikka 8 kk ajan, onko kyse enää ”tilapäisestä” ja ”omassa käytössä olevan asunnon” luovuttamisesta? Tähän olisi syytä saada tarkennusta edes perustelumuiotioson tasolla. Tietyllä tavalla johdonmukainen raja voisi olla 6 kk/v. omassa käytössä eli itse asuu ko. asunnossa, jotta toisen 6kk ajan olisi sallittua vuokrata lyhytaikaisesti asuntoa.

Ehdotuksessa kunnat saisivat mahdollisuuden säädellä rakennusjärjestyksessä alle neljä viikkoa kestävää vuokraustoimintaa. Samalla kuntakohtaisten tilanteiden huomioiminen säätelyssä olisi mahdollista. Asemakaavalla kielletyn lyhytaikaisen majoitustoiminnan salliminen asuinrakennuksissa rakennusjärjestyksellä johtaisi kuitenkin majoitustoiminnan yleistymiseen sekä palomääräysten ja asemakaavamääräysten vastaisiin ratkaisuihin.

Lähtökohtaisesti on hyvä, että kunnat voivat omilla määräyksillään huomioida lyhytaikaisen majoittumisen tarpeen kunnassa tai sen eri osissa. Toisaalta esitetyn laajuinen valtuutus tarkoittaa, että kunta voisi Rj:ssä määräyksellä käy-

tännössä määritellä tosiasiallisen majoitustoiminnan asumiseksi. Tosiasiallinen majoitustoiminta tulisi näin rakentamislain pykälän ja sen antaman valtuutuksen perusteella kunnan RJ:n määräyksellä määriteltyä asumiseksi. Tämän jälkeen se on aina sallittua, eikä ole asemakaavan eikä rakennusluvan vastaista - koska on asumista. Eli kunta voi halutessaan laillistaa majoitustoiminnan huoneistoissa, jotka on rakennettu asumista varten ja asumista koskevilla rakentamismääräyksillä. Eri asia sitten on, onko tämä sellainen asia, joka halutaankin toteuttaa. Eli koetaanko asumisen ja majoittumisen erilaiset rakentamismääräykset tarpeettomiksi joltain osin?

Pykälään tulisi lisätä siirtymäsäännös samaan tapaan kuin on rakennusjärjestyksen uusimisvelvoite 1.1.2027 mennessä. Jos kunta ei ehdi muuttaa rakennusjärjestystä, tulisi majoittuminen tällä lailla sallituksi.

Selkeämpi kirjaus olisi: "Mikäli rakennusjärjestyksen määräyksellä alle 4 viikon lyhytvuokraus olisi sallittu rakennusjärjestyksellä, jos sitä ei ole erikseen kielletty. Rakennus pysyy asuinrakennuksena."

1 momentissa puhutaan "omasta käytöstä" ja 3 momentissa "kirjoilla olemisesta", jotka ovat eri asioita. Onko tämä ero tehty tarkoituksella?

Uuden pykäläkohdan muotoilua ja vaikutuksia tulisi arvioida laajemmin. Suhde muuhun lainsäädäntöön ja rakennusten turvallisuuteen ja terveellisyyteen (ml. palomääräyksiin) tulisi myös selventää ennen ko. pykälän voimaantuloa.

Ehdotus asuin-, majoitus- ja työtila-asetukseksi

1 § Soveltamisala

Loma-asunnolle ehdotetut asuinrakentamista väljemmät vaatimukset ovat ongelmallisia, koska kiinteistön omistaja voi vaihtua nopeastikin ja tarpeet muuttua. Tämä ei lisäisi muuntojoustavuutta rakentamisessa tai pidentäisi rakennusten elinkaarta.

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry ei kannata ajatusta loma-asumiselle asuinrakentamisesta väljemmistä vaatimuksista, vaan katsoo, että vaatimustason tulee olla sama loma-asumiselle ja asuinrakentamiselle.

2 § Määritelmä

Ei kommentoitavaa.

3 § Asuin- majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Ei kommentoitavaa.

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Asuinhuoneen ja työtilan huonekorkeuden tulee nykyäädösten mukaan olla vähintään 2,5 metriä tai pientalossa 2,4 metriä. Tätä korkeutta ovat viime aikoina laajoinakin aloina alittaneet alakattojen alaslaskut, jotka ovat johtuneet huoneistokohtaisten julkisivuille sijoitettaviin sisään-ulos-puhaltimien vaatimien kanavistojen tilavaatimuksista.

Koska myös asuinhuoneiden koko on pienentynyt, tulisi matalien osuukien laajuutta rajoittaa. 20 % 7 neliömetrin huoneen huonealasta matalaa osuutta on liikaa. 10 – 15 % ilmanvaihtokanavistolle on riittävä ja onnistuu toteutuksissa tälläkin hetkellä hyvällä suunnittelulla.

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Asuinhuoneen ja työtilan määrittely niin, että asuinhuoneessa on aina ikkuna ja vain työskentelytila voidaan järjestää ikkunattomana, on nykyistä selkeämpi ratkaisu. Asuinrakentamisen laatua tämä ei kuitenkaan paranna, sillä rakennuslupapaperustuksissa työtilaksi nimetty tila voidaan muuttaa asukkaan toimesta ikkunattomaksi asuinhuoneeksi. Tämä saattaa vaikuttaa myös mahdollisiin poistumistievaatimukseen tilanteissa, joissa varatie järjestettäisiin avattavan ikkunan kautta.

Valoisuusvaatimuksen poistaminen asuinhuoneista tulee heikentämään asuimisen viihtyvyyttä radikaalisti.

Ehdotuksen viitoittama kehityssuunta ei vaikuta myönteisesti asuntorakentamisen laatuun ja tilojen käytettävyyteen, viihtyisyyteen tai toimivuuteen.

Mahdollisuus rakentaa ikkunattomia majoitushuoneita 20 % rakennuksesta tulee todennäköisesti muuttamaan majoitusrakennusten runosyvyyden suunnittelua eikä muutos todennäköisesti ole positiivinen. Järkevämpää olisi nykyistä laajemmin sallia poikkeaminen määräyksistä (mutta tässä rakennusvalvonnat voivat katsoa vain peiliin, valitettavasti. Kun poikkeuksia ei ole sallittu, asia tuodaan pakottavana lainsäädäntöön ja lopputulos saattaa olla kokonaisuutena paljon huonompi.

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Ei kommentoitavaa.

7 § Asuinhuoneiston koko

Ei kommentoitavaa.

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Ei kommentoitavaa.

9 § Kulkuväylät

Ehdotuksen mukaan porraskäytävät, kerrostasanteet ja eteiset on mitoitettava siten, että henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden kuljettaminen on sujuvaa. Tavarankuljetus voitaisiin järjestää myös hissillä.

Paarinkuljetuksen vaatima tilatarve tulisi mainita asetustasolla siten, että kulkuväylät varmasti mitoitetaan riittäviksi myös pelastushenkilöstön näkökulmasta.

10 § Kerroskorkeus

Ei kommentoitavaa.

11 § Voimaantulo

Ei kommentoitavaa.

Helsingissä, 5.6.2024

Risto Levanto

Leena Immonen

puheenjohtaja

johtokunnan jäsen

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.