



Paula Mäenpää

Rakennuksen käyttötarkoitus ja sen muutos

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK) -tutkinto
Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma
Opinnäytetyö
12.01.2022

Tiivistelmä

Tekijä(t):	Paula Mäenpää
Otsikko:	Rakennuksen käyttötarkoitus ja sen muutos
Sivumäärä:	98 sivua
Aika:	12.01.2022
Tutkinto:	Insinööri (ylempi AMK) -tutkinto
Tutkinto-ohjelma:	Rakennustekniikan koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto:	Korjausrakentaminen
Ohjaajat:	Yliopettaja, Hannu Hakkarainen, Metropolia ammattikorkeakoulu ja kaupunkikehitysjohtaja, kaupungingeodeetti, Tapio Ruutiainen, Lohjan kaupunki

Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa. Opinnäytetyö on tehty Lohjan kaupungin rakennusvalvonnan tarpeeseen rakennuslupakäsittelyn helpottamiseksi. Työn tavoite oli kartoittaa ne keskeiset seikat, jotka tulee huomioida rakennuslupakäsittelyssä, sekä luoda tulkintoja ja ohjeistusta rakennusvalvontaviranomaisen työhön.

Työ toteutettiin kirjallisuustutkimuksena, tutkimalla esimerkkitapauksia ja haastatteleamalla eri viranomaisia. Kirjallisuustutkimuksessa tutkittiin rakentamisen lainsäädännön historiaa, nykymääräyksiä, asetuksia ja muiden lainsäädäntöjen vaikutusta rakennuslupakäsittelyyn.

Rakennuslupakäsittelyä on tutkittu esimerkkitapauksin. Esimerkkeiksi on valittu lupa-teknisesti vaativia hankkeita, joihin liittyy laajaa yhteiskunnallista merkitystä sekä teknisiä haasteita, erityisesti turvallisuuteen liittyen.

Esimerkkien kautta on tutkittu ja määritelty luvanvaraisuuden rajoja oikeustapauksien perusteella. Lisäksi on tutkittu mitä, nykymääräyksiä rakennuslupapäätöksissä on noudatettava, mistä määräyksistä on mahdollisuus poiketa, ja mitkä ovat poikkeamisen mahdolliset perusteet. Työssä on tutkittu rakennuksen tilapäinen käyttötarkoituksen muutoksen tuomia mahdollisuuksia ja uhkia.

Esimerkkitapauksien lopussa on kaavoitus- ja pelastusviranomaisen, sekä rakennusvalvontaviranomaisen henkilöhaastattelut, joiden perusteella syntyy kokonaiskäsitys esimerkkitapauksiin liittyvistä mahdollisuuksista, sekä haasteista.

Opinnäytetyön tulkinnoista ja vireillä olevasta lakiuudistuksesta on haastateltu ympäristöministerin erityisasiantuntijaa. Hän ottaa kantaa rakentamisen tulevaisuuteen ja esimerkkitapauksien juridisiin kysymyksiin. Haastatteluissa tuli esille tärkeitä näkökantoja. Ratkaiseva tekijä haettaessa käyttötarkoituksen muutosta on muutosta puoltava kaavamääräys ja sijainti.

Opinnäytetyön esimerkkitapaus vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen toimi pohjatyönä tulkintakorille, joka on hyväksytty valtakunnalliseksi tulkinnaksi rakennusvalvontojen ja luvan hakijoiden käyttöön.

Avainsanat:	Rakennuksen käyttötarkoitus, rakennusvalvontaviranomainen, rakennuslupapäätös
-------------	---

Abstract

Author: Paula Mäenpää
Title: Purpose of the building and its modification
Number of Pages: 98 pages
Date: 12 January 2022

Degree: Master of Engineering
Degree Programme: Civil Engineering
Specialisation option: Building Renovation
Instructor(s): Hannu Hakkarainen, Principal Lecturer
Tapio Ruutiainen, City Geodeset, Lohja City

A change in the use of an existing building requires a building permit. This thesis has been made as an response to the need of Lohja City's building supervision to ease to the process of building permits. The aim was to map out key issues that should be considered in the building permit process, and to create interpretations and guidelines for the work of the building control authority.

The work was carried out as a literature search, examining case studies, and interviewing various authorities. The literature review examined the history of construction legislation, current regulations, decrees, and the impact of other legislation on building permit processing.

Building permit processing has been studied with case studies. Examples of projects that require permitting technology and have a broad societal significance, as well as technical challenges, especially in relation to safety, have been selected as examples.

Through the examples, the limits of permit requirements have been studied and defined based on court cases. In addition, it has been examined which current regulations must be complied with in building permit decisions, which regulations can be deviated from and what are the possible grounds for deviation. The possibilities and threats posed by the temporary change of use of the building have been studied in the work.

At the end of the case studies, there are personal interviews with the zoning and rescue authority and the building control authority, which provide a comprehensive understanding of the opportunities and challenges associated with the case studies.

A special expert from the Minister of the Environment has been interviewed about the interpretations of the thesis and the pending legal reform. He takes a stand on the future of construction, as well as on the legal issues of case studies. Important points were raised during the interviews. The decisive factor in applying for a change of use is the formula order and location in favor of the change.

In the case study example, the change of the purpose of a leisure residential building to permanent housing resulted in a national interpretation card for the use of building supervisors and permit applicants.

Keywords: Use of the building, building control authority, building permit decision

Sisällys

1 Johdanto	1
1.1 Opinnäytetyön taustaa	1
1.2 Tutkimuskysymykset ja haastattelut	4
2 Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos lainsäädännön näkökannalta	7
2.1 Lainsäädännön historiaa ja käyttötarkoituksen määräytyminen	7
2.2 Käyttötarkoituksen muutosta koskevat tärkeimmät lait ja asetukset	9
3 Esimerkkejä rakennuksen käyttötarkoituksista ja niiden muutoksista	38
3.1 Hoitolaitos, majoitusrakennus vai asunto?	39
3.1.1 Asunto vai hoitolaitos	39
3.1.2 Lyhytaikainen majoittuminen asuinrakennuksessa	44
3.1.3 Eri viranomaisten haastatteluja	47
3.2 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksenmuutos pysyvään asumiseen	50
3.2.1 Energiatehokkuuden parantaminen ja tekniset vaatimukset	52
3.2.2 Eri viranomaisten haastatteluja	60
3.3 Liike- ja toimistotilan muutokset	61
3.3.1 Toimistotilan muutos asunnoksi tai majoitustilaksi	62
3.3.2. Liiketilän käyttötarkoituksen muutos ravintolaksi tai kahvilaksi	64
3.3.3 Eri viranomaisten haastatteluja	68
3.4 Kartanon muutos matkailukohteeksi	71
3.4.1 Eri viranomaisten haastatteluja	75
3.5 Tehdasrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen haasteet	76
3.5.1 Rakennuksen terveellisyyden osoittaminen	77
3.5.2 Eri viranomaisten haastatteluja	79
3.6 Koulurakennuksen uusi elämä	81
3.6.1 Eri viranomaisten haastatteluja	84
4 Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos ja sen tuomat mahdollisuudet	85
4.1 Eri viranomaisten haastatteluja	90
5 Ympäristöministeriön kannanotto	91
6 Topten- tulkintakortti käyttötarkoituksen muutoksesta	93
7 Yhteenveto	96

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön taustaa

Rakennuksen- tai sen osan käyttötarkoitus on keskeinen osa maakäytön ja rakentamisen ohjauksessa. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen määrittäminen on myös oleellinen osa rakennusvalvontaviranomaisen työtä. Opinnäytetyön aihe, rakennuksen käyttötarkoitus ja sen muutos, ovat päivittäinen haaste Lohjan kaupungin johtavan rakennustarkastajan työssäni. Käyttötarkoituksen muutoksen lupaharkintaan liittyy haasteita, joiden käsittely edellyttää hyvin laaja-alaista osaamista. Viranomaistyössä ei ole aikaa asioiden syvälliseen tarkasteluun. Ilman ohjeistusta oleellisten asioiden hahmottaminen on vaikeaa ja lupakäsittelystä tulee raskas. On myös ylitulkinnan vaara; vaaditaan enemmän kuin laki- ja asetukset edellyttävät.

Opinnäytetyön tavoitteena on tehdä johtopäätöksiä ja laatia lupakäsittelyä ohjaavia tulkintoja. Uudisrakentamisen rakennuslupakäsittely on yksiselitteistä. Se perustuu voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakiin [1], maankäyttö- ja rakennusasetukseen [2], sekä muihin rakentamiseen oleellisesti liittyviin asetuksiin ja määräyksiin. Käyttötarkoituksen muutos on lupamenettelynä täysin erilainen. Se edellyttää rakentamisen lainsäädännön historian ymmärtämistä, tietoa vanhoista määräyksistä sekä kykyä soveltaa nykylainsäädäntöä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa vuodesta 2000 saakka [1]. Toimintaympäristössä tapahtuvien muutoksien ja näköpiirissä olevien haasteiden takia lain uudistaminen on todettu tarpeelliseksi. Lakimuutos on ollut vireillä vuodesta 2018 saakka. Lakiuudistus koskee ilmastonmuutoksen hillitsemistä, kiertotalouden edistämistä ja digitalisaatiota. Lisäksi tavoitteena on muun muassa rakentamisen laadun parantaminen ja luonnon monimuotoisuuden varmistaminen. Esitys kaavoitus- ja rakentamislaki on lausuntokierroksella 7.12.2021 saakka. Uusi kaavoitus ja rakentamislaki KRL korvautuu nykyisen maankäyttö- ja

rakennuslain ja sen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2024. Opinnäytetyössä tarkastellaan, miten uusi lakiesitys vaikuttaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskeviin kysymyksiin. [3]

Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämä rakennuslupakäsittely on työläs. Se vaatii enemmän tapauskohtaista tarkastelua kuin uudisrakentaminen, eikä valmiita tulkintoja ole juurikaan olemassa. Pääkaupunkiseudun rakennusvalvonnat aloittivat yhteisten tulkintakorttien laadinnan vuonna 2009. Tulkintakortit julkaistiin www.pksrava-sivustolla, jossa ne olivat kaikkien saatavilla. Tulkintakorteille oli suuri tarve, ja toiminta laajeni pian kymmenen suurimman kaupungin yhteistyöksi, Topteniksi. Samalla tulkintojen internetsivustoksi tuli www.toptenrava.fi. Nyt lähes neljäkymmentä kuntaa on ilmoittanut noudattavansa Topten-työryhmien laatimia käytäntöjä. [4] Vuonna 2018 tuli voimaan rakennuslain jättiuudistus, jolloin maankäyttö- ja rakennuslakia täydentävän rakennusmääräyskokoelman RakMk voimassaolo päättyi [5]. Rakennusmääräyskokoelmat korvattiin asetuksin, joihin ei saatu tulkintaohjeita lain laatijalta. Uusien asetusten tulkinnosta tehtiin useita Topten tulkintakortteja, ja samalla ne vakiinnuttivat asemansa. Topten tulkintojen merkitys tulee jälleen kasvamaan mahdollisen KRL lakiuudistuksen myötä.

Lähes kaikki Topten-ohjekortit koskevat uudisrakentamista [4]. On olemassa valtakunnallinen tarve ohjeille, jotka selkeyttävät ja yhtenäistävät rakennusvalvontojen tulkintoja myös rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaa koskevissa kysymyksissä. Opinnäytetyön tuloksena on syntynyt Toptenin korjaustyöryhmän tulkintakortti vapaa-ajan-asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta pysyvään asumiseen.

Haasteita aiheuttavat myös rajanvedot, mikä edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle, ja mikä toiminta on mahdollista ilman lupaharkintaa. Millä ehdoilla lastensuojeluyksikön on mahdollista toimia omakotitalossa ilman, että rakennuksen käyttötarkoitus tulee muuttua hoitolaitokseksi? Millä edellytyksillä lyhytaikainen kerrostaloasunnon vuokraus on sallittua?

Ympäristön ja kestävä kehityksen näkökulmasta on tärkeää pohtia, millä edellytyksin on mahdollisuudet hyödyntää tyhjilleen jäänyttä olemassa oleva rakennuskantaa. On tarpeen löytää sellaisia ratkaisuja ja malleja, joilla rakennukselle löydetään käyttötarkoitus, joka mahdollistaisi rakennuksen säilymisen käytössä sen elinkaaren loppuun saakka, minkä jälkeen rakennus puretaan. Muutoksen kustannus ei saa olla kohtuuttoman korkea, jotta hanke on toteuttamiskelpoinen.

Nopeat yhteiskunnan muutokset saavat pohtimaan, onko mahdollista keksiä ratkaisuja, joilla rakennettua rakennuskantaa voitaisiin hyödyntää muuttuvassa maailmassa lupateknisesti helpommin. Onko mahdollista luoda malleja, joilla rakennuksen tai tilojen käyttötarkoitusten muutostarpeisiin voitaisiin vastata paremmin? Onko mahdollista ajatella, että tiloille määriteltäisiin vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia? Esimerkkinä Covid 19:n vaikutus ihmisten arkeen ja elämään on ollut poikkeuksellinen. Toimistotiloja on vapautunut, kun ihmiset ovat olleet pakotettuja siirtymään etätöihin. Asuntojen keittiöt, makuu- ja vaatehuoneet ovat muuttuneet työpisteiksi. On siirrytty vapaa-ajan asuntoihin tekemään etätöitä. Sähköiset järjestelmät ovat osoittautuneet toimiviksi, mikä on mahdollistanut toimintatavan muutoksen. Suomen Yrittäjien 3.2.2021 julkaiseman kyselyn tuloksen mukaan 81% niistä, jotka ovat tehneet etätöitä, haluaa tehdä niitä myös jatkossa. Hybridimallia, jossa välillä tehdään etätöitä, ja välillä ollaan työpaikalla, pidettiin parhaana. [6] Etätö tulee vähentämään toimistotilojen tarvetta ja asettaa uusia vaatimuksia asunnoille. Vapaa-ajanasunnot kiinnostavat jälleen usean vuoden tauon jälkeen. Rakennusten muuttaminen vakituiseen asumiseen on myös usein toistuva kysymys, ja kuntavaaliteema.

Toimistotilojen ja liiketilojen tulevaisuus keskustelussa on kysymyksenä haasteellinen. Katukuvassa huonoin vaihtoehto on tyhjilleen jäänyt liiketila, jonka kunnossapitoa laiminlyödään. Miten kaupunkikuva saadaan säilymään kiinnostavana ja elävänä myös muualla, kuin Porvoon ja Rauman kaltaisissa vanhoissa keskustelussa, joissa turistien merkitystä ei voi väheksyä?

Ihmisen tapa liikkua muuttuu. Kaupungit tavoittelevat polkupyöräreittejä keskustoihin, sähköautot yleistyvät, eikä auton omistaminen ole enää välttämättä tavoite. Liikkumisen muuttuminen aiheuttaa painetta muuttaa kaupunkikeskustoja. Vuokrattavat pyörät ja sähköllä toimivat potkulaudat ovat tavanomainen näky suurimmissa kaupungeissa. Muuttuvan ympäristön huomioiminen on tarpeen pihajärjestelyjä ja autopaikkamääriä määriteltäessä.

Työn keskeinen tavoite on ollut löytää vastauksia edellä mainittuihin kysymyksiin, ja löytää lupaviranomaisten työhön välineitä asioiden ratkaisemiseen turvallisuus ja tasavertaisuus huomioiden.

1.2 Tutkimuskysymykset ja haastattelut

Opinnäytetyön tutkimuskysymys on: mitkä maankäyttö- ja rakennuslain säädökset, ja asetukset koskevat rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen rakennuslupaa, miten niitä tulee soveltaa rakennuslupakäsittelyssä, ja millä perusteilla on mahdollista myöntää poikkeuksia nykyvaatimuksista. Lisäksi opinnäytetyön tarkoitus on tutkia luvanvaraisuuden rajaa, millä edellytyksillä tilalle on mahdollista hyväksyä kaksi eri käyttötarkoitusta, sekä rakennuksen tilapäistä käyttötarkoituksen muutoslupaa. Lisäksi on tutkittu rakennuslupakäsittelyn tulevaisuuden näkymiä. Työ on rajattu koskemaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen lupakäsittelyä. Vastaavanlaista rakennuslupakäsittelyyn liittyvää tutkimusta ei ole aiemmin tehty.

Opinnäytetyö on toteutettu tutkimalla lainsäädäntöä, oikeustapauksia ja esimerkkejä rakennushankkeista sekä haastatteleamalla eri alan asiantuntijoita. Rakennuksen käyttötarkoitusta ja sen muutosta on tutkittu rakennusvalvontaviranomaisen näkökulmasta.

Luku kaksi käsittelee rakentamista koskevan lainsäädännön historiaa sekä nykymääräyksiä. Lukuun on kerätty ne keskeiset lait, asetukset ja määräykset, jotka vaikuttavat rakennusvalvontaviranomaisen lupaharkintaan käyttötarkoituksen muutosluvan käsittelyssä. Rakennuslupakäsittelijällä tulee olla kyky sovel-

taa lain keskeisiä säädöksiä. Hänellä tulee olla tietämys lainsäädännön taustasta ja tieto mitkä muut lait ja asetukset asiaa säätelevät. Lupakäsittelijän tulee perustaa päätöksensä aina maankäyttö- ja rakennuslakiin virkasuhteen edellyttämällä tavalla [1].

Rakennuslupakäsittelyyn liittyvien asioiden tarkastelua on tutkittu esimerkein. Esimerkeiksi on valittu haasteellisia tapauksia, joilla on myös yhteiskunnallista merkitystä. Rakennukseen suunniteltu toiminta määrittelee rakennuksen käyttötarkoituksen, ja mitä vaatimuksia se rakennukselle asettaa. Rakennuksen ja siinä olevien tilojen käyttötarkoitukset vahvistetaan rakennuslupapäätöksessä [1]. Luvun 3 esimerkit ovat läpileikkaus toistuvista tapauksista, joissa on erityisen paljon haasteita lupaharkintaan liittyen. Luvuissa on johtopäätöksiä, joita voidaan soveltaa rakennusvalvontaviranomaisen työhön.

Luku 3.1 käsittelee hankkeen asemakaavan mukaisuutta ja luvanvaraisuuden rajaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksien ja eri esimerkkien avulla on luotu teorioita rajanvetoon, milloin asuinrakennuksessa tapahtuva hoitotoiminta tai lyhytaikainen majoittuminen edellyttävät maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaharkintaa. Luvussa tarkastellaan myös mahdollisuutta nimetä tilalle kaksi eri käyttötarkoitusta.

Luku 3.2 käsittelee vapaa-ajanasuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen, joka edellyttää aina rakennuslupaa [1]. Lisäksi selvitetään lämmöneristämisen historiaa sekä energiatehokkuuden parantamisvelvollisuutta.

Luvussa 3.3 tutkitaan toimistotilan muutosta asunnoksi tai majoitustilaksi. Luvussa tutkitaan erityisesti poistumisteihin liittyviä kysymyksiä. Samassa luvussa arvioidaan edellytyksiä muuttaa liiketila kahvilaksi tai ravintolaksi. Luvussa arvioidaan erityisesti hankkeisiin liittyviä teknisiä haasteita ja esteettömyyttä.

Luku 3.4 käsittelee kartanoita. Kartanoihin liittyy usein rakennussuojeluun liittyviä kysymyksiä, joilla on oleellinen vaikutus lupakäsittelyyn.

Luvussa 3.5 arvioidaan erityisesti rakennuksen terveellisyyden osoittamista, sekä paloteknisiä haasteita. Luku käsittelee tehdasrakennusten käyttötarkoituksen muutosta.

Luvun 3.6 esimerkki kertoo, miten vanha koulurakennus on saanut uuden elämän. Esimerkkitapaus kuvaa, miten vanhan rakennuksen palotekniset ominaisuudet poikkeavat nykymääräyksistä, ja kuinka rakennus on saatu uuteen käyttöön.

Tilapäinen käyttötarkoituksenmuutos voi olla oivallinen tapa muuttaa käyttötarkoitusta pysyvää ratkaisua kevyemmin [1]. Tilapäisen lupaan liittyviä haasteita on käsitelty luvussa 4. Viiden vuoden tilapäinen lupa voi olla mahdollisuus, ja samalla myös uhka [1].

Lukujen 3 ja 4 kappaleiden lopussa on kuhunkin esimerkkiin liittyvä kaavoitus- ja pelastusviranomaisen henkilöhaastattelut, sekä rakennusvalvontaviranomaisena toimineen henkilön haastattelu. Haastattelut on tehty Teamsin välityksellä. Haastateltavia asiantuntijoita oli neljä. Kaavoitus- ja pelastusviranomaiset ovat keskeisessä roolissa rakennusvalvontaviranomaisen työssä. Heiltä pyydetään tarvittaessa lausuntoja lupahakemuksiin.

Opinnäytetyön luvussa 5 on uutta kaavoitus- ja rakentamislakia KRL ympäristöministeriössä valmistelevan erityisasiantuntijan Lauri Jääskeläisen teemahaastattelu. 17.9.2021 Teamsin välityksellä pidetty henkilöhaastattelu koski vireillä olevaa lakiesitystä ja sen vaikutusta käyttötarkoituksen muutoksen lupakäsittelyyn, sekä nykylainsäädännön tulkintoja opinnäytetyön lukujen 3 ja 4 esimerkkitapauksiin.

Luvussa kuusi on opinnäytetyön tuloksena laadittu Topten- tulkintakortti, joka käsittelee vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen. Tulkintakortin pohjatyö on tehty luvussa 3.2 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen.

2 Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos lainsäädännön näkökannalta

2.1 Lainsäädännön historiaa ja käyttötarkoituksen määräytyminen

Rakentamisen lainsäädännön voidaan katsoa alkaneen vuonna 1931 voimaan tulleesta asemakaavalaista, jota täydennettiin vuonna 1932 voimaan tulleella rakennussäännöllä [7]. Tätä ennen on ollut voimassa asetus kaupunkien järjestämisen yleisistä perusteista vuodelta 1856, joka on koskenut esimerkiksi paloturvallisuutta, katujen leveyksiä ja pääsyä kaduille [8].

Vuonna 1959 voimaan tulleessa rakennuslaissa (RakL) todetaan § 7:ssä; uudisrakennusta ei saa rakentaa ilman lupaa, ja pykälässä §131; uudisrakennuksena ei kuitenkaan pidetä muutosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon verrattuna, eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta [9]. Rakennuslain voimaan tulon jälkeen rakennuslupaa on edellytetty rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, kun rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut vaativammaksi. Vaatimukseltaan vähäisempään luokkaan muuttuminen on edellyttänyt toimenpidelupaa. [9]

Tilastokeskuksen käsikirjat luokittelevat rakennukset käyttötarkoituksen perusteella. Luokituksen myötä rakennuslupapäätöksissä päätetyt rakennuksien käyttötarkoitukset ovat muuttuneet valtakunnallisesti yhdenvertaisiksi. Luokituksen tarkoitus on edistää tilastojen käsitteellistä selkeyttä ja vertailukelpoisuutta. Luokitus on täsmentynyt vuosien saatossa. Esimerkiksi Rakennusluokitus 1982 erottelee vapaa-ajanasunnot varsinaisista asuinrakennuksista [10]. Rakennusluokitus 1994 erottelee asuinrakennukset ja vapaa-ajanrakennukset eri luokkiin [11]. Voimassa oleva Rakennusluokitus 2018 erottelee vapaa-ajan asuinrakennukset ympärivuotiseen käyttöön soveltuviin vapaa-ajanasuntoihin ja osavuotiseen käyttöön soveltuviin vapaa-ajanasuntoihin [12]. Rakennusluokitus 1994 on määritellyt rakennuksien rakennusluokat aina näihin päiviin saakka. Voimassa oleva rakennusluokitus on vuodelta 2018, ja sen käyttöönottoa on estänyt rakennusvalvontaohjelmistojen päivitysten hitaus.

Rakennusluokituksen 1982 astuttua voimaan, asuinrakennuksien käyttötarkoituluokkaa muutettiin suoraan verottajalle, kun rakennus oli muuttunut vapaa-ajan asuinrakennukseksi. Näistä käyttötarkoituksenmuutoksista ei ole tehty rakennuslupapäätöksiä. Kun rakennuksissa ei ollut henkilöä kirjoilla, niiden käyttötarkoitus muuttui rakennusrekisteriin verottajalta tulleen tiedon perusteella ilman rakennuslupapäätöstä [9], [11]. Rakennusten omistajille muutos tarkoitti pienempää kiinteistöveroä, joten muutos oli mieluinen.

Aiemmat rakennuslupapäätöksissä käytetyt termit, kuten saunamökki ja huvila ovat aiheuttaneet haasteita tulkinnossa. Saunamökillä on voitu tarkoittaa saunarakennusta, tai vapaa-ajan asuntoa. Huvila taas voi olla asuinrakennus tai vapaa-ajan asunto. Kummatkin tulkinnat ovat mahdollisia. Mikäli voidaan osoittaa, että rakennuksessa on ollut henkilö kirjoilla, rakennus luokitellaan asuinrakennukseksi. Rakennuslupapäätöksissä käytetyt käyttötarkoitukset ovat muuttuneet yksiselitteisemmiksi.

Rakennusluokituksessa rakennuksia luokitellaan niiden pääkäyttötarkoituksen mukaan. Esimerkiksi saunarakennuksesta tulee olla yli puolet saunaa palvelevia tiloja. Jos rakennuksen takkahuone on saunaa, pesu- ja pukuhuonetilaa suurempi, ei kysymyksessä ole enää saunarakennus, vaan vapaa-ajan asuinrakennus. Tulkinta perustuu Korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen [13]:

”Rantavyöhykkeelle sijoitettavaksi tarkoitettu rakennus oli kerrosalaltaan 29,5 neliömetrin suuruinen, ja siinä oli sauna, pesuhuone, noin 17,5 neliömetrin suuruinen tupa ja kuisti. Pääpiirustuksen mukaan tuvassa oli takka ja keittonurkkaus. Kun otettiin huomioon rakennuksen sisältämistä tiloista saatu selvitys sekä erityisesti se seikka, että siinä olisi keittonurkkaus, rakennusta ei sen pienehköstä koosta huolimatta voitu pitää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna talousrakennuksena. Rakennuslautakunta ei siten ollut voinut myöntää rakennuslupaa ilman alueellisen ympäristökeskuksen myöntämää poikkeamislupaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaisesta rantavyöhykkeen suunnittelutarpeesta. Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 § 1 mom. ja 3 mom. 4 k.”

Vastaavasti rakennus, jossa on asunto, määritellään aina asuinrakennukseksi, vaikka rakennuksessa oleva autotalli olisi asuntoa suurempi [12].

Rakennusvalvonta hakee väestötietojärjestelmästä rakennukselle pysyvän rakennustunnuksen (VTJ-PRT) rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, jos rakennus on uusi, tai jos sitä ei löydy rakennusrekisteristä. Rakennuksesta tallennetaan väestötietojärjestelmään pysyvä rakennustunnus, omistajan ja haltijan henkilötunnus, rakennuksen koordinaatit, osoite, käyttötarkoitus, valmistumisvuosi, kerrosluku, huoneistoala, tilavuus ja äänestysalue sekä muut rakennusta kuvaavat tiedot. Asukkaan tulee tehdä muuttoilmoitus Digi- ja väestötietovirastoon DVV:lle. Suomessa asuva väestö on rekisteröity pysyvän rakennustunnuksen kautta väestötietoihin. [14] Rakennusluvan hakijan on ilmoitettava hakemuksessa edellytetyt tiedot. Kunnan on velvollisuus maankäyttö- ja rakennuslain 147 §:n perusteella ilmoittaa tiedot väestötietojärjestelmään. [2]

Rakennusvalvontaviranomainen tekee päätöksen rakennuksen käyttötarkoituksesta rakennuslupapäätöksessä ja varmistaa rakennukselle valitun rakennusluokan oikeellisuuden [1].

2.2 Käyttötarkoituksen muutosta koskevat tärkeimmät lait ja asetukset

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen rakennuslupakäsittelyn keskeisin haaste on selvittää, mitkä lainkohdat koskevat kyseistä lupamenettelyä. Rakennuslupakäsittelyssä ei ole mahdollista edellyttää maankäyttö- ja rakennuslakia tiukempia tulkintoja [1]. Kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain uudisrakentamista koskevia kohtia ei voida suoraan soveltaa käyttötarkoituksen muutokseen. Usein rakennuslupakäsittely edellyttää uudisrakentamista koskevien määräysten soveltamista ja rakentamisajankohdan aikaisten määräysten selvittämistä. [1]

Luvussa on tarkasteltu niitä keskeisiä maankäyttö- ja rakennuslain pykäläiä, sekä asetuksia, jotka koskevat luvanvaraisuutta, hankkeen vaativuutta, luvan myöntämisen keskeisiä edellytyksiä, sekä teknisiä vaatimuksia [1].

Hankkeen luvanvaraisuus on tarkastelun avainkysymys. Mikäli hanke ei edellytä lupaa, tulee lähtökohtaisesti silti noudattaa lain ja setuksen yleisiä rakentamiselle annettuja vaatimuksia. Koko rakennuksen, tai yksittäisen tilan olennainen

käyttötarkoituksen muutos edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa. Muutoksen olennaisuuden tarkastelussa tulee arvioida hankkeen kaavanmukaisuus, rakennuksen soveltuvuus ajateltuun käyttöön ja mahdolliset toiminnan aiheuttamat häiriöt. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on erikseen mainittu rakennuslupaa edellyttäväksi vapaa-ajanasunnon muutos pysyvään asumiseen. Mikäli rakennuksen käyttötarkoituksenmuutos ei edellytä rakentamista vaativia toimenpiteitä, vaan se soveltuu lähes suoraa uuteen käyttöön, lupahakemus käsitellään toimenpidelupana maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n perusteella. Toimenpidelupaa sovelletaan, kun lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. [1]

Valmisteilla olevassa maankäyttö- ja rakennuslain lakiuudistuksessa toimenpideluvasta ollaan luopumassa ja tilalle on tulossa rakennusluvan ja toimenpideluvan korvaava rakentamislupa [3]. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä rakennusluvasta säädetään seuraavasti [1]:

”Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on

katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennusluvan voidaan asettaa määräaika.”

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää arvioitavaksi soveltuvilta osin rakennusluvan edellytyksiä asemakaava-alueella maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n perusteella. Lakipykälässä on liikkumavaraa, mikä edesauttaa olemassa olevan rakennuksen järkevän korjaamisen ja muuttamisen toiseen käyttöön. Rakennushankkeen keskeinen vaatimus on sen kaavanmukaisuus. Kaavanvastainen hanke voi edellyttää kaavamuutosta tai vähintään maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä rakennusluvan edellytyksistä asemakaava-alueella määrätään seuraavasti [1]:

”Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.”

Vastaavasti haja-asutusalueella tulee huomioida seuraavat maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:n mukaiset määräykset rakennusluvan edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella [1]:

”Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.”

Asemakaava-alueen ulkopuolella käyttötarkoituksen muutoksen vaikutusten arviointi edellyttää usein kaksivaiheista lupamenettelyä. Esimerkiksi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen ranta-alueella edellyttää ennen rakennusluvan myöntämistä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisen myönteisen poikkeamislupapäätöksen maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n ranta-alueen suunnittelutarpeesta. [1]

Mikäli käyttötarkoituksen muutos on vaikutukseltaan laaja, saattaa se edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarveratkaisu koskee aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttä-

miseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Hankkeen vaatimien teiden rakentaminen, vedensaannin järjestäminen tai viemäroinnin rakentaminen eivät saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia. Mikäli hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua, nämä kysymykset huomioidaan kyseisessä lupakäsittelyssä. Jos tarvetta suunnittelutarveratkaisulle ei ole, tulee edellä mainitut seikat ottaa huomioon rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. [1]

Mikäli rakennuspaikan koko alittaa maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä edellytetyn 2 000 neliometriä, ei tarvita maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamislupaa olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen, johon ei sisälly uudisrakentamista. Hankkeeseen liittyvä uudisrakentaminen, tai olemassa olevan rakennuksen laajentaminen laukaisee poikkeamislupamenettelyn rakennuspaikan koosta alle 2 000 neliömetrin rakennuspaikoilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä todetaan, ettei rakennuspaikalla saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaara. Vanhoja rakennuksia sijaitsee tulva-alueilla, joka saattaa olla este rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle. [1]

Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ei saa turmella. Vanhan rakennuksen mahdollisten suojeluarvojen selvittäminen on osa rakennuslupakäsittelyä. Mikäli rakennusta ei ole asemakaavalla suojeltu, ja asemakaava on yli 13 vuotta vanha, on mahdollista, että asemakaava on rakennuksen suojelukysymyksen osalta vanhentunut maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n perusteella. Apuna suojeluarvon selvittämiseen ovat kaupungin laatimat erilaiset selvitykset, kuten rakennusinventoinnit. Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisesta todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä seuraavasti [1]:

”Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.”

Rakennushankkeeseen tulee nimetä aina pääsuunnittelija, kun kysymys on rakennuksen suunnittelusta hankkeen koosta, tai luonteesta riippumatta. Pääsuunnittelija on rakennushankkeessa keskeinen toimija. Hänellä on vastuu suunnittelun kokonaisuuden hallintaan liittyvistä kysymyksistä, jotka ovat olennaisia rakentamisen laadun turvaamisen varmistamiseksi. [1] Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tehtävä on haasteellinen. Lähtötietojen tulee olla kattavat ja ajantasaiset. Pääsuunnittelijan tulee huolehtia, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden. Maankäyttö ja rakennuslain 120 a §:ssä todetaan pääsuunnittelijasta seuraavaa [1]:

”Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.

Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.”

Rakennuslupakäsittelyyn kuuluu oleellisena osana hankkeen suunnittelutehtävän vaativuuden arviointi. Vaativuusluokkia ovat vähäinen, tavanomainen, vaativa ja poikkeuksellisen vaativa. Suuri osa hankkeista on vaativia suunnittelutehtäviä, joihin kuuluvat omakotitalot sekä kerrostalot. [1] Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennussuunnittelijalta kokemusta korjaus- ja muutostöiden suunnittelusta. Suunnittelutehtävät ovat pääsääntöisesti vaativampia, kuin vastaavat uudiskohteet. Arvioinnin suunnittelutehtävän vaativuudesta tekee rakennusvalvontaviranomainen. Hankkeen suunnittelijoiden, pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan, sekä erityisalojen suunnittelijoiden kelpoisuudet hyväksytään suunnittelutehtävään hankekohtaisesti, joko rakennuslupapäätöksen yhteydessä, tai erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä. Rakennusvalvontavi-

ranomaisen tehtävä on arvioida sille ilmoitettu suunnittelijan kelpoisuus maankäyttö- ja rakennuslain 120 f §:n mukaisesti. [1] Maankäyttö- ja rakennuslain 120 d §:ssä suunnittelutehtävien vaativuusluokista todetaan [1]:

”Suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, joita ovat vaativa suunnittelutehtävä, tavanomainen suunnittelutehtävä ja vähäinen suunnittelutehtävä.

Vaativuusluokka määräytyy suunnittelutehtävän arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyyteen ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennussuojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten perusteella.

Sen lisäksi, mitä edellä 1 momentissa säädetään, voi suunnittelutehtävän vaativuusluokka olla poikkeuksellisen vaativa, jos jokin 2 momentissa tarkoitetuista vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen.

Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.”

Maankäyttö- ja rakennuslain lakipykälät 117 §, 117 § a- 117 § j koskevat rakennuksen olennaisia teknisiä vaatimuksia. Ne ovat sisällöltään yleisluontoisia. Lakiin on annettu asetuksenantomahdollisuudet uuden rakennuksen rakentamista, olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muutostyötä, tai käyttötarkoituksen muutosta koskien. [1]

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä rakentamiselle asetettavat vaatimukset edellyttävät [1]:

”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos

toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.”

Rakennuksen ulkoasua koskeva vaade on joustava. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennuksen julkisivumuutoksissa tulee huomioida rakennuksen rakentamisajankohta ja myöhempien aikakausien tuoma kerroksellisuus.

Rakennuksen korjaus- ja muutostöillä tulee lähtökohtaisesti pyrkiä parantamaan käyttäjien turvallisuutta ja terveellisuutta, kun rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu aiempaa vaativammaksi. Vaatimuksesta voidaan kuitenkin joustaa, kun rakennus on suojeltu. [1]

Rakenteiden lujuuden ja vakauden osoittaminen on osa käyttötarkoituksen muutosta koskevaa rakennuslupakäsittelyä. Rakenteet on tullut suunnitella ja rakentaa rakennuksen käyttöaikana esiintyville kuormituksille. Rakenteilla on oltava riittävä rakenteellinen varmuus, käyttökelpoisuus ja säilyvyys normaalilla kunnossapidolla rakennuksen suunnitellun käyttöiän ajan. Rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa on tullut ottaa huomioon rakennuspaikalla vallitsevat olosuhteet, kuten esimerkiksi maaperän ominaisuudet. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 a §:ssä rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta todetaan [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. Kantavien rakenteiden suunnittelun ja mitoituksen on perustuttava rakenteiden mekaniikan sääntöihin ja

yleisesti hyväksytyihin suunnitteluperusteisiin taikka luotettaviin koetuloksiin tai muihin käytettävissä oleviin tietoihin. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden kannalta soveltuvia rakennustuotteita.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, etteivät siihen rakentamisen ja käytön aikana kohdistuva kuormitus aiheuta sortumista, lujuutta tai vakautta haittaavia muodonmuutoksia eikä vaurioita rakennuksen muita osia taikka rakennukseen asennettuja laitteita tai kiinteitä varusteita. Lisäksi rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että ulkoisen syyn rakenteille aiheuttama vaurio ei ole suhteettoman suuri sen aiheuttaneeseen tapahtumaan verrattuna.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennuksen:

- 1) rakenteilta vaadittavasta lujuudesta ja vakaudesta;
- 2) kantavien rakenteiden suunnittelusta ja mitoituksesta;
- 3) rakentamisen ja käytön aikaisista kuormituksista;
- 4) kantavissa rakenteissa käytettävistä rakennustuotteista.”

Oikeusohje on yleisluontoinen ja sitä täydentävät asetukset [1].

Rakennuksen paloturvallisuus ja sen tarkistaminen on merkittävä osa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen rakennuslupakäsittelyä. Paloteknisten ominaisuuksien selvittäminen edellyttää kattavaa lähtötietojen tarkistamista olemassa olevista suunnitelmista, sekä paikan päällä kohteessa. Suunnitelmista on saatettu poiketa rakentamisen aikana, eikä piirustuksia ole aina päivitetty toteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen paloturvallisuus saattaa poiketa huomattavasti nykymääräyksistä, joten hakemukset sisältävät usein paloturvallisuutteen liittyviä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisia vähäisiä poikkeuksia [1]. Vähäisen poikkeuksen myöntämisen edellytyksenä on, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä [1].

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 b §:ssä rakennuksen paloturvallisuudesta totea seuraavaa [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava. Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoiminta ja palon hallintaan saaminen. Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja.

Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) palon syttymisen ja leviämisen rajoittamisesta sekä taloteknisten ja lämmitykseen käytettävien laitteistojen paloturvallisuudesta;
- 2) rakenteiden kantavuudesta palotilanteessa ja tähän liittyvistä rakennustuotteiden ominaisuuksista;
- 3) palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rajoittamisesta ja tähän liittyvien rakennustuotteiden ja laitteistojen ominaisuuksista;
- 4) poistumisturvallisuudesta ja turvallisuusselvityksestä;
- 5) sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä.”

Rakennuksen tulee olla käyttäjälleen terveellinen. Terveellisyyteen vaikuttavia tekijöitä ovat ainakin rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet, sekä vesihuolto. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina arvioitavaksi,

onko rakennus turvallinen ja terveellinen ajateltuun uuteen käyttöön. Rakennuksen terveellisyyden selvittäminen edellyttää todennäköisesti tutkimusta rakennuksessa olevista haitta-aineista, mikäli rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994. Vuoden 1994 jälkeen haitta-aineiden käyttö ei ole ollut sallittua. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c §:ssä todetaan terveellisyydestä [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävistä terveellisyyteen liittyvistä fyysikaalisista, kemiallisista ja mikrobiologisista olosuhteista, taloteknisistä järjestelmistä ja laitteistoista sekä rakennustuotteista.”

Rakennuksen tulee olla käyttäjilleen turvallinen. Hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella on mahdollista oleellisesti vähentää tapaturmien vaaraa. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 d §:ssä edellytetään käyttöturvallisuudesta [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotiloista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävästä käyttöturvallisuudesta.”

Rakennuksen ja sen piha- ja oleskelualueiden tulee olla käyttäjälleen soveltuva. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 e §:ssä todetaan esteettömyydestä seuraavaa [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen sekä sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta;
- 2) tasoeroista;
- 3) kokoontumistiloista ja majoitustiloista.”

Rakennuksen meluntorjunta ja ääniolosuhteet tulee ottaa huomioon, mikä edellyttää olemassa olevien melulähteiden tunnistamista. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 f §:ssä todetaan meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa.

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakenteilta ja rakennusosilta edellytettävästä ääneneristäväydestä;
- 2) taloteknisten laitteiden sallitusta äänitasosta;
- 3) rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista;
- 4) piha- ja oleskelualueiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista.”

Rakennuksen energiatehokkuutta tulee parantaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Rakennuksen energiatehokkuuden parantamista ei voida toteuttaa sisäilmaston terveellisyyden kustannuksella, esimerkiksi huonontamalla ilmanvaihtoa. Energiatehokkuuden parantamisen ratkaisut on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei niistä aiheudu sisäilmastoa huonontavia kosteus- ja homevaurioita. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:ssä todetaan energiatehokkuudesta [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mitausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Uusi rakennus, joka koostuu katetusta seinällisestä rakenteesta ja jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;

2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;

3) määräajan paikallaan pysytettävään tai tilapäiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;

4) teollisuus- ja korjaamorakennukseen;

5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin, kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

5) rakennustuotteista;

6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.”

Tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai asetuksissa ei ole vaatimuksia alle 50m²:n rakennuksen energiatehokkuudelle. Tilanne on erikoinen. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä koskee myös vain yli 50m² rakennuksia [15]. Rakennusvalvonta voi korkeintaan suositella riittävää eristystä, joka takaa rakennuksen käytettävyyden. Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista määrittelee muun muassa asuntojen alimmat pistemäisen pintalämpötilan, joka on +11°C. Seinäpinnoille alin sallittu keskiarvolämpötila on +16 ° ja lattiapinnoille +18°C [16]. Määriteltyjen toimenpiderajojen perusteella ei ole mahdollista määritellä rakennuksen minimieristysvaatimusta. On oletettavaa, että lakia muutetaan, ja myös alle 50m²:n rakennuksille asetetaan minimivaade.

Jos rakennuksen lämmitysjärjestelmänä ei käytetä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaista erittäin tehokasta vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää, ja sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa, liitetään lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteuttavuuden arviointi rakennusta koskeviin suunnitelmiin. Selvitystä ei tarvita, mikäli rakennuksessa ei ole lainkaan lämmitysjärjestelmää. Selvitysvelvollisuus koskee rakennuksen peruskorjausta, jossa lämmitysjärjestelmä vaihdetaan. [1]

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 h §:ssä todetaan lämmitysjärjestelmän arvioinnista [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on arvioitava lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteuttavuus, jos uuden tai uusittavan rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvaa hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jääh-

dytysjärjestelmää taikka lämpöpumppua vaikka sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. Arviointi on liitettävä rakennusta koskeviin suunnitelmiin.”

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeet tulee laadittaviksi rakennukselle, jossa asutaan pysyvästi, tai jossa työskennellään. Laajarunkoiset rakennukset edellyttävät tarkempaa tarkastelua. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 i §:n rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta säädetään seuraavasti [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakennuslupaa. Käyttö- ja huolto-ohjetta ei kuitenkaan tarvitse laatia tilapäiselle eikä määräaikaiselle rakennukselle, sellaiselle loma- tai virkistyskäyttöön tarkoitettulle rakennukselle, jota ei käytetä ympärivuotisesti, eikä tuotanto- ja varastorakennukselle, jossa ei pysyvästi työskennellä.

Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee sisältää rakennuksen käyttötarkoitus ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.

Laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annetussa laissa (300/2015) säädetään erikseen velvollisuudesta laatia käyttö- ja huolto-ohje eräille laajarunkoisille rakennuksille samoin kuin käyttö- ja huolto-ohjeen erityisistä sisältövaatimuksista kyseisten rakennusten osalta. (20.3.2015/301)

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä.”

Asuin- majoitus- ja työtilojen tulee olla viihtyisiä, ja käyttötarkoitukseen sopivia. Viihtyisyyttä lisääviä tekijöitä ovat rakennuksen sisätilojen valoisuus, sekä näkyvät ikkunasta. Asuin- ja majoitustilassa on oltava ikkuna, ja mahdollisuus suoraan luonnonvaloon, sitä vastoin työtiloille riittää luonnonvalo toisen huoneen kautta. Työskentely saattaa tapahtua maan alla, jolloin valaistus tulee järjestää

keinovalolla. Jos työtilat ovat ikkunattomia, tulee työntekijöille järjestää ikkunallinen tila, joka mahdollistaa virkistäytymisen. Myös työtilojen viihtyisyydestä tulee huolehtia. [1]

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:ssä asuin-, majoitus- ja työtiloista säädetään seuraavaa [1]:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi.

Asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävä rakennus on sijoitettava ja rakennuksen tilat järjestettävä ympäristökijät ja luonnonolosuhteet huomioon ottaen. Asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan ja yhden asuinhuoneistossa olevan asuinhuoneen valaistus saadaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla. Työtilan valaistus voidaan työn luonteen niin edellyttäessä järjestää osaksi tai kokonaan keinovalolla. Työtilan suunnittelussa on viimeksi mainitussa tapauksessa kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyyteen, uloskäytävien turvallisuuteen ja valaistukseen, tarpeellisten varajärjestelmien tarkoituksenmukaisuuteen sekä työtilan viihtyisyyteen. Asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävän rakennuksen teknisten ratkaisujen on kustannustehokkuus huomioon ottaen mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa, ellei kysymyksessä ole rakennus, jonka sisätilakuuluvuutta on vaimennettava.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävän rakennuksen suhteesta ympäristöönsä;
- 2) asuin-, majoitus- tai työtilan koosta, tiloista, varustuksesta ja valaistuksesta;
- 3) asuin-, majoitus- tai työtilan ovista, kulkuaukoista ja kulkuyhteyksistä;
- 4) teknisistä ratkaisuista, joilla voidaan luoda edellytykset matkaviestinten sisätilakuuluvuudelle.”

Mikäli rakennuksessa on kokoontumistila, tulee rakennuslupapäätöksessä vahvistaa kokoontumistilalle suurin sallittu henkilömäärä. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä kokoontumistilojen henkilömäärää saatetaan joutua rajoittamaan paloturvallisuuteen liittyvistä poikkeuksista johtuen. Henkilömäärän rajoittaminen voi olla rakennuslupapäätöksen yhteydessä myönnetyn paloturvallisuuden liittyvän maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n vähäisen poikkeamisen perustelu. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:ssä määrätään kokoontumistiloista [1]:

Kokoontumistilassa saa oleskella samanaikaisesti vain sellainen määrä ihmisiä, että he pääsevät poistumaan turvallisesti.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennusluvassa, toimenpideluvassa tai paloturvallisuuden vuoksi erikseen tarvittavassa päätöksessä vahvistettava kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä. Tätä koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Kokoontumistilaan on oltava pääsy myös niillä henkilöillä, joiden kyky liikkua tai muutoin toimia on rajoittunut.

Mitä tässä pykälässä säädetään kokoontumistilasta, koskee myös kokoontumisalueiden katsomoita sekä kokous-, näyttely- ja yleisöteltoja ja muita vastaavia rakennelmia.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarkempia säännöksiä kokoontumistilojen käyttö- ja poistumisturvallisuudesta.

Edellä mainittuja maankäyttö- ja rakennuslain kohtia täydentävät lakia tarkemmat asetukset, joista energiatehokkuuden parantamista koskeva asetusta on vuodelta 2013.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/2013, edellyttää rakennuksen energiatehokkuuden parantamista asetuksessa annettujen ehtojen mukaisesti. Energiatehokkuuden parantaminen on vaatimuksena keskeinen ja se edellyttää laaja-alaista tarkas-

telua. Muutoksilla ei saa heikentää rakennuksen rakennusfysikaalisia ominaisuuksia. Toteuttamiseen on kolme vaihtoehtoa: rakennusosakohtaisten vaatimusten täyttäminen, energiakulutuksen pienentäminen vaatimuksen mukaiseen tasoon, tai E-luku vaatimuksen noudattaminen rakennusluokittain. Ympäristöministeriön asetusta rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/2013 sovelletaan [15]:

”Tätä asetusta sovelletaan rakennuksiin, joissa käytetään energiaa valaistukseen, tilojen ja ilmanvaihdon lämmitykseen tai jäähdytykseen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi ja joissa tehdään maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan rakennus- tai toimenpideluvanvaraista korjaus- tai muutostyötä tai joiden käyttötarkoitusta muutetaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 2 momentin mukaisia rakennusluokkia ja rakennuksia, joita energiatehokkuuden parantamisvelvollisuus ei koske, ovat:

- 1) rakennukset niiltä osin, kun ne on suojeltu ja määräyksien noudattaminen aiheuttaisi suojeltuihin osiin muutoksia, joita ei voida pitää hyväksyttävänä;
- 2) tuotantorakennukset, joissa tuotantoprosessi luovuttaa niin suuren määrän lämpöenergiaa, että halutun huonelämpötilan aikaansaamiseen ei tarvita ollenkaan tai tarvitaan vain vähäisessä määrin muuta lämmitysenergiaa, tai tuotantotilat, joissa lämmityskauden ulkopuolella runsas lämmöneristys nostaisi haitallisesti huonelämpötilaa tai lisäisi oleellisesti jäähdytysenergian kulutusta;
- 3) rakennukset, joiden pinta-ala on enintään 50 m²;
- 4) muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatalousrakennukset, joissa energiankäyttö on vähäinen;
- 5) kasvihuoneet, väestönsuojat tai muut rakennukset, joiden käyttö alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti tämän asetuksen mukaisia energiatehokkuuden parantamisvaatimuksia noudatettaessa;
- 6) loma-asunnot, joihin ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää;

7) määräajan paikallaan pysytettävät siirtokelpoiset rakennukset, joiden käyttötarkoitus ei siirron yhteydessä oleellisesti muutu;

8) rakennukset, joita käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan.”

Ympäristöministeriön asetusta kantavista rakenteista 477/2014 sovelletaan uudisrakentamisen lisäksi rakenteiden korjaus- ja sekä muutostöihin, sekä rakenteiden rakenteellisten vahvistusten suunnitteluun ja toteutukseen. Asetusta sovelletaan myös käyttöturvallisuuden kannalta merkittävien rakenteiden suunnitteluun, kun rakenteiden mahdollisesta vauriosta voi aiheutua vaaraa henkilöturvallisuuteen. Asetuksen 10 §:ssä rakenteiden kantavuus rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä käyttötarkoituksen muutoksessa todetaan [17]:

”Rakenteiden kantavuus rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä käyttötarkoituksen muutoksessa

Rakennuksen korjaus- ja muutostyön sekä käyttötarkoituksen muutoksen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon ja erityisesti syystä selvitettävä rakennuksen ja sen rakenteiden ominaispiirteet ja kunto sekä selvitettävä rakenteen kuormituksen mahdollinen lisääntyminen. Rakenteiden osittaisen muutoksen yhteydessä on varmistettava, että siitä rakennejärjestelmälle aiheutuvat muutokset eivät vaikeuta tämän asetuksen 3 §:n mukaisten vaatimusten täyttymistä.

Kun rakenteen kuormitus ei lisäännä rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen johdosta mutta rakenteiden kunto edellyttää niiden vahvistamista, voidaan soveltaa rakennuksen rakentamisajankohtana voimassa olleita säännöksiä sekä kyseisenä ajankohtana vallinnutta hyvää rakentamistapaa.

Kun rakenteen kuormitus lisääntyy rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen johdosta, on kantavien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa sovellettava tämän asetuksen 2–5 §:ää uusien ja vahvistettavien rakenteiden osalta.”

Maankäyttö- ja rakennuslakia täydentävät muut keskeiset asetukset koskevat paloturvallisuutta, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, ääniympäristöä, kosteusteknistä toimivuutta, sekä vesi- ja viemäri-laitteistoja. Asetusten tultua voimaan 1.1.2018, lakia aiemmin täsmentäneet rakentamismääräyskokoelman ohjeet, ja

määräykset kumoutuivat. [1], [5] Rakennusmääräyskokoelmaa voidaan kuitenkin edelleen soveltaa silloin, kun muuta ohjetta tai asetusta ei ole sovellettavissa.

Korjatun tai muutetun rakennuksen paloturvallisuuden on yleensä oltava vähintään sama, kuin ennen korjaus- tai muutostyötä, kuitenkin vähintään rakennukselle aiemmin myönnetyn luvan mukainen. Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta 847/2017 sovelletaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa, jos rakennus muuttuu paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi. Tulkinta saattaa joskus olla haasteellinen. Tällaisia paloturvallisuuden kannalta vaarallisempia muutoksia ovat esimerkiksi asunnon muuttaminen majoitustilaksi, päiväkäytön muuttaminen ympärivuorokautiseksi, tai palokuormaryhmän muutos korkeampaan palokuormaryhmään. Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 847/2017 soveltamisesta todetaan 1 §:ssä [18]:

”Tätä asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Asetusta sovelletaan myös rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estämisen huomioon ottaen.”

Ympäristöministeriön asetusta rakennusten käyttöturvallisuudesta 1007/207 sovelletaan, jos rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu riskillisemmäksi. Asetuksen soveltamisesta todetaan seuraavaa [19]:

”Tämä asetus koskee uutta rakennusta, rakennuksen laajennusta ja rakennuksen kerrosalaa lisäävää tilaa sekä rakennuspaikan väliä ympäristöä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tätä asetusta on sovellettava, jos alkuperäinen ratkaisu on turvallisuuden tai terveydellisyyden kannalta ilmeisen haitallinen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt voidaan muutoin tehdä alkuperäistä ratkaisua noudattaen. Muutokset eivät saa heikentää käyttöturvallisuutta.

Tätä asetusta on sovellettava rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu riskilisemmäksi.”

Valtioneuvoston asetusta rakennuksen esteettömyydestä 241/2017 sovelletaan, jos se on tarkoituksenmukaista. Asetuksen soveltamisesta todetaan seuraavaa [20]:

”Tätä asetusta sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaan luvanvaraiseen uuden hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike-, varasto-, tuotanto- ja asuinrakennuksen rakentamiseen. Pientalon rakentamiseen sovelletaan kuitenkin ainoastaan 2–4 §:ää ja varasto- ja tuotantorakennuksen rakentamiseen ainoastaan 2–5, 8, 10 ja 11 §:ää.

Tätä asetusta sovelletaan myös maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan luvanvaraiseen hallinto-, palvelu-, toimisto- liike-, varasto- ja tuotantorakennuksen sekä asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyöhön, laajentamiseen, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike- tai asuinkäyttöön siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Varasto- ja tuotantorakennuksessa tehtäviin edellä tarkoitettuihin toimenpiteisiin sovelletaan kuitenkin ainoastaan 2–5, 8, 10 ja 11 §:ää.

Mitä tässä asetuksessa säädetään tiettyyn käyttöön tarkoitettua rakennuksesta, koskee myös vastaavaan käyttöön tarkoitettua muussa rakennuksessa olevaa tilaa.”

Ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 sovelletaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Asetuksen soveltamisesta todetaan seuraavaa [21]:

”Tässä asetuksessa säädetään rakennusten ääneneristyksestä, melun- ja värinän torjunnasta ja ääniolosuhteista sekä rakennusten pihaja oleskelualueiden ja oleskeluun käytettävien parvekkeiden melun torjunnasta ja ääniolosuhteista.

Tätä asetusta sovelletaan rakennuksiin, joissa on asuntoja, majoitustai potilashuoneita, taikka opetus-, kokous-, ruokailu-, hoito-, harrastus-, liikunta- tai toimistotiloja.

Tätä asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisessa rakentamisen suunnittelussa, lupamenettelyssä ja valvonnassa.”

Asetuksen 796/2017 7 § :ssä korjausrakentaminen, muutostyö ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutos todetaan [21]:

”Rakennuksen ääneneristystä, melun- ja tärinätorjuntaa, ääniolosuhteita sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää.

Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa rakennuksen ääneneristys, melun- ja tärinätorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa.”

Ympäristöministeriön asetusta rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017 sovelletaan käyttötarkoituksen muutoksiin. Asetuksen soveltamisesta säädetään seuraavaa [22]:

”Tämä asetus koskee uuden rakennuksen kosteusteknisen toimivuuden suunnittelua ja rakentamista. Asetus koskee myös rakennuksen laajennusta, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä, korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta.”

Ympäristöministeriön asetusta rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista sovelletaan käyttötarkoituksen muutokseen. Asetuksen soveltamisesta todetaan seuraavaa [23]:

”Tämä asetus koskee uuden rakennuksen sekä kiinteistöllä sijaitsevien vesi- ja viemärlaitteistojen suunnittelua ja rakentamista. Asetus koskee myös rakennuksen laajennusta ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä, korjaus- ja muutostyötä sekä käyttötarkoituksen muutosta.”

Vanhoilla rakennuspaikoilla on pääsääntöisesti aina hulevesien hallintaan liittyviä haasteita. Hulevesiä koskevat erityiset säädökset on määritelty maankäyttö

ja rakennuslain 13 a luvussa, jossa hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyviä sade- tai sulamisvesiä, sekä perustusten kuivatusvesiä. Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet toteavat maankäyttö- ja rakennuslaina 103 c §:ssä seuraavaa [1]:

” Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on:

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asema-kaava-alueella;
- 2) imeyttää ja viivyyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla;
- 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja
- 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 103 e §:n mukaan kiinteistön hulevesien hallinnasta vastaa kiinteistön omistaja. [1] Maankäyttö- ja rakennuslain 130 f § edellyttää ensisijaisesti käsittelemään hulevedet omalla kiinteistöllä, tai johtamaan ne kunnan vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon. Mikäli imeyttäminen ei ole omalla kiinteistöllä mahdollista, tai kiinteistöä ei ole mahdollista liittää hulevesiviemäriverkostoon, johdetaan hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään. Hulevesijärjestelmä voi olla esimerkiksi oja tai painanne. [1] Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vesihuoltolain, sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 130 f §:ssä todetaan [24]:

” 103 f §. Kiinteistön hulevesien johtaminen. Pykälässä säädettäisiin kiinteistön hulevesien johtamisesta kunnan hulevesijärjestelmään ja tästä johtamisvelvollisuudesta vapauttamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistön hulevedet olisi johdettava kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdetaisi vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon. Kiinteistön hulevedet voisivat tulla johdettaviksi kunnan hulevesijärjestelmän rakenteisiin kuten painanteisiin, imeytyskenttiin ja ojiin sekä kunnan hulevesijärjestelmän osana olevaan hulevesiviemäriin. Momentin sääntely kiinteistön hulevesien johtamisesta kunnan hulevesijärjestelmään olisi astetta väljempää kuin ehdotetun vesihuoltolain 17 b §:n sääntely kiinteistön liittämi-

sestä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin. Jos kiinteistön hulevesistä huolehditaan kiinteistökohtaisin toimenpitein tai jos ne johdetaan vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, ei niitä olisi tarvetta johtaa kunnan järjestelmään. Hulevesien johtamisesta poikkeuksellisesti vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin säädettäisiin ehdotetussa vesihuoltolain 17 d §:ssä. Pykälän 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisena voisi hakemuksesta myöntää vapautuksen 1 momentissa tarkoitettua velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään. Vapautuksen myöntämisen edellytyksenä olisi, että kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä. Momentin sääntely kattaisi kunnan hulevesijärjestelmän erilaiset rakenteet. Vapauttamisen edellytykset olisivat 2 momentin perusteella verraten väljiä, ja viranomaisella olisi vapauttamisasiassa harkintavaltaa. Kunnan määräämän viranomaisen ei tarvitsisi myöntää vapautusta johtamisvelvollisuudesta, vaikka kiinteistön hulevesistä huolehdittaisiin asianmukaisesti muilla toimenpiteillä. Yleensä hulevesien juoksua kiinteistöltä on vaikea kokonaan estää tai edes ennakoida erilaisissa olosuhteissa. Johtamisvelvollisuudesta vapauttamisen merkitys ei myöskään välttämättä olisi taloudellisesti kovin suuri, koska se ei vaikuttaisi ehdotettavan 103 n §:n nojalla kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta perittäviin vuosittaisiin hulevesimaksuihin. Kiinteistön omistaja tai haltija voisi huolehtia hulevesien hallinnasta asianmukaisesti esimerkiksi johtamalla ne vesistöön tai muuhun sellaiseen paikkaan, joka ei olisi osa kunnan tai toisen kiinteistön hulevesijärjestelmää. ”

Ympäristöministeriön asetuksen luku 7 rakennuksen vesi- ja viemärlaitteistoista 1047/2017 käsittelee hulevesiä ja 35 § käsittelee hulevesijärjestelmän suunnittelua [23]:

”Pää- ja erityissuunnittelijan on tehtäviensä mukaisesti suunniteltava hulevesijärjestelmä niin, että ensisijainen ratkaisu hulevesien poistamiseksi on niiden viivyttäminen ja imeyttäminen kiinteistöllä. Jos hulevesien imeyttäminen ei ole maaperän ominaisuuksien vuoksi mahdollista, kiinteistöllä on oltava hulevesilaitteisto, jonka kautta hulevedet virtaavat avo-ojaan, vesistöön tai kunnan hulevesiviemäriin. Hulevesilaitteistoon ei saa johtaa jätevesiä.

Hulevesilaitteiston mitoituksen on oltava sellainen, että viemäriin johdettava mitoitusadetta vastaava virtaama ei aiheuta viemäriin tulvimista.”

Lakia laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista 300/2015 tulee soveltaa aina, kun rakennus täyttää laajarunkoisuuden kriteerit. Laajarunkoisen hallin omistajan on tullut vuoteen 2019 mennessä tarkistuttaa

hallin kunto asiantuntijan toimesta. Asiantuntijan on tullut laatia tekemästään arvioinnista arviointitodistus. On oletettavaa, ettei kaikista laajarunkoisista hal- leista ole tehty lain edellyttämää arviointia. Mikäli arviointitodistusta ei ole, edel- lytetään sen tekoa rakennuksen kunnon selvittämiseksi. Lain soveltamisesta to- detaan seuraavaa [25]:

”Tätä lakia sovelletaan ennen tämän lain voimaantuloa rakennuslu- van saaneeseen laajarunkoiseen rakennukseen, jota käytetään sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan urheilu-, virkistys- tai va- paa-ajan toimintaan, kaupan palvelujen tarjoamiseen tai muuhun vastaavaan kokoontumiseen taikka eläinsuojana, ja joka lisäksi täyt- tää seuraavat tunnusmerkit:

1) rakennuksessa on laajarunkoinen osa, jonka kerrosala jossain kerroksessa on vähintään 1 000 neliömetriä; ja

2) rakennuksen kattokannattajat ovat:

a) tehdasvalmisteiset ja niiden jänneväli on vähintään 18 metriä; tai

b) paikalla valmistetut ja niiden jänneväli on vähintään 15 metriä.

Lakia sovelletaan lisäksi ennen tämän lain voimaantuloa rakennus- luvan saaneeseen maneesiin, jonka paikalla rakennettujen kattokan- nattajien jänneväli on vähintään 15 metriä tai tehtaassa valmistettu- jen kattokannattajien jänneväli on vähintään 18 metriä.

Lakia ei sovelleta rakennuksiin, joiden kantavia rakenteita koskevien rakennesuunnitelmien ja kantavien rakenteiden toteutuksen vaati- mustenmukaisuus on rakennuslupavaiheessa tai rakennustyön aikai- sen valvonnan aikana tai vapaaehtoisesti ennen tämän lain voi- maantuloa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisessa eri- tyismenettelyssä tai ulkopuolisessa tarkastuksessa taikka muussa vastaavassa tämän lain arviointia koskevat vaatimukset täyttävässä menettelyssä osoitettu.”

Pelastuslaki 379/2011 voi vaikuttaa tulkintoihin, kun ihmisten turvallisuutta ei voida taata ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen paloturvallisuudesta 848/2017 perusteella. Pelastuslain tavoite on parantaa ihmisten turvallisuutta ja vähentää onnettomuuksia [26]. Pelastuslaitos perustelee rakennusvalvonnalle antamia lausuntoja pelastuslakiin. Esimerkiksi palovaroittimien määrää tulkin- taan pelastuslain 17 §:n perusteella [26].

Edellä mainitut maankäyttö- ja rakennuslain pykälät, sekä asetukset koskevat erityisesti rakennuslupakäsittelyä. Työmaa-aikainen valvonta ja rakentamisen toteutus on käyttötarkoituksen muutos hankkeissa haasteellisempaa, kuin uudishankkeissa, koska suunnittelu tarkentuu vasta toteutuksen aikana, kun rakenteita on avattu. Lupakäsittelyn keskeisin kysymys on, koskeeko lakipykälä käyttötarkoituksen muutosta, ja jos koskee, niin miltä osin sitä noudatetaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää ennen lupahakemuksen jättämistä pidettäväksi ennakkoneuvottelun. Neuvotteluun tulee osallistua minimissään hankkeeseen ryhtyvä ja pääsuunnittelija. Ennakkoneuvottelu on maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen suunnittelun aloituskokous, jossa käydään läpi luvan myöntämisen keskeisten vaatimusten täyttyminen. [1]

Suunnittelun aloituskokouksessa käydään läpi muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 131 § :n mukaiset rakennuslupahakemuksen liitteet [1]:

” Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
- 2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

- 1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;

5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;

6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.”

Rakennuslupahakemuksen liitteillä osoitetaan rakennushankkeeseen kohdistuvien keskeisten vaatimusten täyttyminen. Esittelyn jälkeen arvioidaan lopullisesti hankkeen vaativuus, joka määrittelee suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset. [1]

Ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain ja asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta toteaa maankäyttö- ja rakennuslain aloituskokousta koskevasta 121 §:stä seuraavaa [27]:

”Rakennustyön aloituskokouksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:ssä. Ennen rakentamisen aloittamista tarvittaessa järjestettävässä aloituskokouksessa voidaan täsmentää, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Sen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvältä voidaan edellyttää myös laadunvarmistus selvitystä. Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukaan aloituskokouksesta ja laadunvarmistus selvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:n mukaan aloituskokouksesta määrätään rakennusluvassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on sovittava kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsuttava kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja. Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan lupa-asiakirjoissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle määrättyt velvoitteet, hankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen harkitsee, tarvitaanko laadunvarmistus selvitystä. Aloituskokouksessa tai laadunvarmistus selvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä. Aloituskokouksen järjestämistarpeesta, sisällöstä ja järjestämisestä on lisäksi yksityiskohtaisia säännöksiä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 6 luvussa. Laadunvarmistus selvityksen tarpeesta ja sisällöstä on yksityiskohtaisia säännöksiä mainitun asetuksen 8 luvussa.”

Rakennuslupapäätöksessä määrätään rakennuslupaan liittyvien maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:n mukaisten erityissuunnitelmien toimittamisesta, sekä hankkeen edellyttämistä maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n mukaisista viranomaiskatselmuksien suorittamisista. Viranomaisen suorittamia katselmuksia ovat pohja-, sijainti-, rakenne- sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksiset. [1]

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä rakennuslupapäätöksessä määrättyissä katselmuksissa maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi antaa valtakirjan toiselle henkilölle, kun taas vastaavan työnjohtajan on oltava aina itse läsnä kaikissa katselmuksissa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien voidaan edellyttää olemaan läsnä katselmuksessa, jos katselmuksessa tarvitaan heidän asiantuntemustaan jonkin asian selvittämisessä. [1]

Aloituskokouksessa käydään läpi rakennusluvan ehdot. Rakennustöiden aloittamisesta tulee tehdä ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n mukaisesti. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous. [1]

Rakennushanke päättyy maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaiseen loppukatselmukseen, jonka jälkeen kaikki hankkeeseen liittyvät arkistoitavat asiakirjat arkistoidaan arkistolain edellyttämällä tavalla [1], [28].

Alla oleva kooste on maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetusten niistä vaatimuksista, jotka tulee ottaa huomioon rakennuslupakäsittelyssä [1]. Kooste toimii muistilistana rakennusvalvonnan lupavalmistajille suunnittelun aloituskokouksessa. Suunnittelun aloituskokouksessa on käytävä läpi seuraavat pääkohdat:

- kaavanmukaisuus, rakennusoikeus, mahdolliset rasitteet
- rakennuksen soveltuvuus paikalle, kaupunkikuva, korkotasot katuun ja naapureihin
- olennaiset tekniset vaatimukset
- lujuus ja vakaus, rakennuspaikan olosuhteet

- paloturvallisuus, poistumistiet
- turvallisuus ja terveellisyys, radon
- käyttöturvallisuus, ulkotilat, kulkuväylät, portaat, kaiteet
- esteettömyys
- meluntorjunta ja ääniolosuhteet melualueilla
- energiatehokkuus
- lämmitysjärjestelmä
- käyttö- ja huolto-ohje
- viihtyisyys
- kokoontumistilat
- pääsytie
- vedensaanti ja jätevedet
- kosteustekninen toimivuus
- hulevesien käsittely
- naapureiden määrittäminen
- hankkeen vaativuus ja suunnittelijoiden kelpoisuudet

3 Esimerkkejä rakennuksen käyttötarkoituksista ja niiden muutoksista

Rakennuksen käyttötarkoitusta ja sen muutosta on tutkittu tässä opinnäytetyössä esimerkkien avulla. Esimerkit edustavat ratkaisuja ja tapauksia, joilla on laajempaa yhteiskunnallista vaikutusta. Esimerkeillä pureudutaan niihin keskeisiin kysymyksiin, joita muuttuvassa yhteiskunnassa on syytä ottaa huomioon. Keskeisiä kysymyksiä ovat esimerkiksi hankkeiden vaikutus naapureiden oikeusturvaan, väestörakenteeseen sekä kestävään kehitykseen. Tutkimusmenetelmä on ollut kvalitatiivinen. Tutkimuksessa on haastateltu alan asiantuntijoita, jotka tekevät tiivistä yhteistyötä rakennusvalvontojen kanssa. Opinnäytetyön johtopäätöksistä on luotu teorioita.

Työ on tehty rakennusvalvontaviranomaisen näkökulmasta tutkimalla rakennuslupapäätöksiä ja oikeustapauksia, sekä haastatteleamalla ympäristöministeriön

eritysasiantuntijaa, rakennusvalvontaviranomaista, pelastuslaitosta ja kaavoitusta. Esimerkkien kautta on tuotu esille ne keskeiset seikat, jotka tulee ottaa huomioon, ja jotka asiaa säätelevät. Työn keskeinen tavoite on ollut luoda tulkintamalleja, jotka helpottavat asioiden ratkomista turvallisuus ja tasavertaisuus huomioiden.

3.1 Hoitolaitos, majoitusrakennus vai asunto?

3.1.1 Asunto vai hoitolaitos

Pienimuotoinen ohjattu ja tuettu asuminen asunnoiksi vahvistetuissa tiloissa ei ole vaatinut rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle [1], [26]. Usein pienimuotoisuuden rajana on pidetty kymmentä hoidettavaa. Kymmenen henkilön rajan on päädytty todennäköisesti palomääräyksestä, joka salli P3- luokan rakennukseen maksimissaan 10 henkilön majoitustilat [18]. Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset ovat ennakkotapauksia, joihin tulkinnat perustuvat [29]:

”KHO 1991 A 72. Kuntainliiton tarkoituksena oli muuttaa ostamansa asemakaavan mukaisella A O II -alueella sijaitseva omakotirakennus psykiatristen potilaiden kuntoutuskodiksi. Kuntoutuskotitoiminta on sairaala-alueen ulkopuolella tapahtuvaa valvottua asuntolatoimintaa. Sen tarkoituksena on kehittää asukkaiden tavanomaista asumista ja yhteiskunnan palvelusten käyttämisen taitoja. Rakennukseen oli tarkoitus sijoittaa kuusi asukasta. Arkipäivisin asukkaiden päivittäisiä toimintoja ja kuntoutusta ohjaa lisäksi kaksi erikoissairaanhoidajakoulutuksen saanutta viranhaltijaa. Katsottiin, että rakennuksen käyttötarkoitus ei olennaisesti muuttunut eikä RakA 50 §:n 1 momentin 1 kohdan lupa ollut tarpeen.”

Tällä hetkellä on suuri tarve alle kymmenen lapsen lastensuojeluyksiköille, joita halutaan perustaa omakotitaloalueille olemassa oleviin asuinrakennuksiin.

Lohjan rakennusvalvonnassa on vireillä tapaus, jossa asuinalueen naapurusto valittaa lastensuojeluyksikön toiminnasta. Naapurusto katsoo, ettei lastensuojeluyksikön toimintaa voida rinnastaa tavanomaiseen asumiseen ja että se tulee lopettaa kaavanvastaisena toimintana. Yksikössä on hoidettavia lapsia seitsemän ja henkilökunnan kokonaismäärä on 12. Aamu- ja päivävuorossa toimii

keskimäärin kolme työntekijää ja yöllä yksi. Rakennuksen henkilömäärän perusteella toiminnan liikenteellisiä vaikutuksia ei voida pitää poikkeavina tavanomaiseen asumiseen verrattuna. Vieraita käy satunnaisesti. Osa yksikön lapsista saa kotiopetusta. Osalla lapsista on erityistarpeita, joihin he saavat tukea koulutetulta hoitohenkilökunnalta. Onko yksikön toiminta laitosmaista, jos se tarjoaa lapsille psykiatrisia palveluita? On erittäin haasteellista arvioida, mikä hoito on tulkittavissa laitospaikkaksi. Myös hoidettavien lasten hoitotarpeet saattavat muuttua. Yksikkö on kertonut avoimesti alueen asukkaille toiminnastaan ja kutsunut tutustumaan yksikköön. Naapuruston mielestä toiminta aiheuttaa ongelmia ympäristössään. Lapset kiroilevat ja käyttäytyvät huonosti. Henkilökunta jättää autonsa läheiselle puistoalueelle, koska omaa piha-aluetta käytetään piha-leikkeihin. Naapureiden käsityksen mukaan toiminta ei mahdu kiinteistölle, ja he vaativat rakennusvalvontaviranomaista puuttumaan toimintaan määräämällä se lopetettavaksi.

Rakennus on rakennuslupapäätöksessä vahvistettu asunnoksi ja pihalle on osoitettu asemapiirroksessa viisi autopaikkaa, joka riittää kyseiselle toiminnolle ja on kaavamääräysten mukainen määrä. Rakennusvalvonta on edellyttänyt toimijaa noudattamaan lupapäätöksessä hyväksyttyä asemapiirrosta. Naapuruston esittämää vaatimusta on käsitelty 23.9.2021 kaupunkisuunnittelulautakunnan lupajaostossa, joka on Lohjan rakennusvalvontaviranomainen. Päätöksenä todetaan:

”Lastensuojeluyksikön toiminta poikkeaa vähäisessä määrin tavanomaisesta asumisesta. Rakennuksessa asuvien lasten määrää (7 lasta), voidaan pitää sellaisena, että toimintaa on mahdollista harjoittaa asuinrakennukseksi vahvistetussa rakennuksessa. Edellä mainituista syistä johtuen rakennusvalvontaviranomainen ei voi puuttua lastensuojeluyksikön toimintaan. Päätös perustuu korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun 24.8.2021 KHO:2021:113”

Päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. On todennäköistä, ettei korkein hallinto-oikeus tule antamaan jatkovalituslupaa juuri tullen korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksen takia [30]. Vastaavanlaisen seitsemän lapsen lastensuojeluyksikön katsottiin voivan toimia omakotitaloksi vahvistetussa asuinra-

kennuksessa, ja ettei kyseinen käyttötarkoituksen muutos edellyttänyt poikkeamista asemakaavasta. Korkeimman hallinto-oikeuden 4.8.2021 ratkaisu KHO: 2021:114 noudattaa aiempaa linjaa [30]:

”KHO: 2021:114. Yhtiö oli hakenut poikkeamista asemakaavasta erillispientalojen korttelialueella (AO) sijaitsevan 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon käyttötarkoituksen muuttamiseen yksityiseksi lastensuojelulaitokseksi. Hakemuksen mukaan laitokseen olisi mahdollista sijoittaa seitsemän lasta. Omakotitalo sijaitsi jo toteutuneella pientaloalueella. Kaupunginhallitus oli hylännyt yhtiön hakemuksen katsoen, ettei poikkeamiselle ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja edellytyksiä.

Hallinto-oikeus oli yhtiön valituksesta kumonnut kaupunginhallituksen päätöksen ja hylännyt yhtiön hakemuksen tarpeettomana. Hallinto-oikeus oli katsonut, ettei kysymyksessä oleva käyttötarkoituksen muutos edellyttänyt poikkeamista asemakaavasta.

Asiassa oli korkeimmassa hallinto-oikeudessa ratkaistavana kysymys siitä, edellyttikö yhtiön poikkeamishakemuksessa tarkoitettu hanke poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että arvioitaessa sitä, oliko yhtiön poikkeamishakemuksessa kysymys sellaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta, joka edellytti poikkeamista alueelle asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, harkinnan lähtökohtina oli otettava huomioon hakemuksessa tarkoitettun toiminnan tyypilliset vaikutukset ja se, vastasiko hakemuksen mukainen toiminta alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia.

Poikkeamishakemuksen mukaiseen lastensuojelulaitokseen sijoitettavien lapsien sekä kerralla työvuorossa olevan henkilökunnan määrä oli tässä tapauksessa vähäinen. Sijoitettavien lapsien asuminen laitoksessa olisi saadun selvityksen perusteella pääosin pitkäkestoista, eikä toimintaan sisältynyt ulkopuolisille tarjottavia palveluita. Vaikka laitoksen toiminta poikkesi tavanomaisesta asumiskäytöstä sikäli, että laitoksessa oli ympärivuorokautisesti paikalla henkilökuntaa, toiminnan tarkoituksena oli kuitenkin mahdollistaa sijoitettaville lapsille mahdollisimman kodinomaiset asumisolosuhteet.

Poikkeamishakemuksessa tarkoitettun lastensuojelulaitoksen toiminnasta ei laitoksen pieni koko ja toiminnan luonteesta saatu selvitys huomioon ottaen voitu arvioida aiheutuvan naapurikiinteistöille

tavanomaisesta asumiskäytöstä poikkeavaa häiriötä, olennaista liikenteen lisääntymistä tai muitakaan vaikutuksia ympäristön maankäytölle. Omakotitalon käyttö enintään seitsemän lapsen lastensuojelulaitoksena oli siten tyypillisiltä vaikutuksiltaan ja luonteeltaan siinä määrin samanlaista toimintaa kuin asemakaavassa alueelle osoitettu asumiskäyttö, ettei poikkeamishakemuksessa tarkoitettu käyttötarkoituksen muutos edellyttänyt poikkeamista asemakaavasta. Sillä, että lastensuojelulaitoksessa oli kysymys yksityisen yrityksen harjoittamasta toiminnasta, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa merkitystä.

Yhtiö ei näin ollen ollut hakemansa poikkeamisluvan tarpeessa, eikä hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ollut perusteita.”

Naapuruston suhtautumien lastensuojeluyksiköihin on usein negatiivista. Lasten pelätään käyttäytyvän aggressiivisesti, käyttävän huumeita, karkailevan, varastelevan ja lapsia tapaamaan tulevia vanhempia epäillään rikollisiksi. Huoli voi johtaa viranomaiselle toimitettuun valitukseen, joihin rakennusvalvontaviranomaisen tulee antaa kirjallinen päätös, josta on mahdollista valittaa hallinto-oikeudelle. [1]

Mikäli pienimuotoinen lastensuojeluyksikkö ei edellytä käyttötarkoituksen muutosta, rinnastaa pelastuslaitos toiminnan hoitolaitokseksi ja edellyttää asuinhuoneiden osiin jakoa EI15 rakentein, mikä tarkoittaa yleensä asuinhuoneiden ovien vaihtoa tai tiivistämistä [18], [26]. Aluehallintovirasto, joka valvoo toimintaa, määrittelee asuinhuoneiden vähimmäiskoon sekä wc- ja pesutilojen riittävän määrän.

Ympäristöministeriö on 31.3.2000 antanut asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Kaavoissa voidaan käyttää muitakin merkintöjä ja merkintöjä on mahdollisuus täsmentää kaavamääräyksellä. [31] Käyttötarkoituksen muutos hoitolaitokseksi tai majoitustilaksi ei ole asemakaava-alueilla mahdollista suoralla rakennuslupapäätöksellä, kun asemakaavamääräys on AO erillispientalojen korttelialue [1]. Asemakaavamääräyksestä poikkeaminen poikkeamisluvalla edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n perusteella, ettei hanke saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai

kaavan toteuttamiselle. Toiminta ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. [1] Kaavan vastaista toimintaa on vaikeaa perustella alueelle soveltuvaksi, jos ympäristön asukkaat vastustavat hanketta, toiminta nähdään vaikutukseltaan negatiivisena ja hankkeen koetaan haittaavan kaavan toteuttamista. Asemakaavamuutoksella ei myöskään ole todennäköisesti etenemismahdollisuutta naapuruston vastustuksesta johtuen. Ei ole tarkoituksenmukaista tuoda olemassa olevalle asuinalueelle sellaista toimintaa, jota asukkaat eivät hyväksy.

Aiemmin oli suuri tarve pienimuotoisille vanhusten hoivalaitoksille, joita tulkittiin palveluasunnoiksi. Yli kymmenen hoidettavan yksikön hankkeille on myönnetty poikkeamislupia A- alkuisista asemakaavamääräyksistä, jotka viittaavat asumiseen [31]. Vanhusten palveluyksiköiden sijoittumista asuntoalueille ei vastustettu, koska toiminta katsottiin sopivan alueelle, eikä sen nähty aiheuttavan tarpeetonta haittaa naapurustoon. Alueelle syntyneisiin työpaikkoihin suhtauduttiin positiivisesti. Palveluasumisen yksikkökoot ovat kasvaneet, ja pieniä yksiköitä on lopetettu kannattamattomina. Näihin tyhjiin jääneisiin yksiköihin sijoitetaan nyt lastensuojelun-, alkoholistien ja huumeidenkäyttäjien asumisyksiköitä. Jälkeenpäin voi pohtia, olisiko sittenkin ollut parempi hakea toiminnalle asemakaavan mukaisia rakennuspaikkoja tai tehdä kaavamuutos. Naapuruston uudet asukkaat eivät todennäköisesti tiedä myönnetyistä poikkeamisluvista, kun taas asemakaavat määräyksineen ovat helposti saatavilla.

Johtopäätös pohdinnalle, onko lastensuojeluyksikön toiminta rinnastettavissa asumiseen vai hoitolaitokseen, on kokonaisarviointia. Oikeustapauksien perusteella voidaan todeta, että määräävänä tekijänä on pidetty rakennuksessa hoidettavien lukumäärää, ei niinkään hoidon laatua [29], [30]. Hanketta tulee tarkastella sen maankäytöllisten vaikutusten perusteella, kuten mikä toiminnan vaikutus on liikenteeseen ja ympäristöön.

Jos hoidettavat ovat kirjoilla asunnossa, kaavavaatimus asumiskäytöstä täyttyy [1], [31]. Kyse ei kuitenkaan ole itsenäisestä asumisesta, vaan yksikkö tarvitsee

hoitohenkilökuntaa ympäri vuorokauden. Pääsääntöisesti tavoitteena on palata omaan kotiin, kun hoidettavan tilanne ja kodin olosuhteet sen mahdollistavat. Asuminen on kuitenkin verrattain pitkäkestoista. Joskus yksikössä on itsenäiseen asumiseen valmisteleva erillinen asunto, jossa esimerkiksi täysi-ikäisyyden kynnyksellä oleva nuori voi harjoitella itsenäistä asumista. Pienimuotoinen kodinomainen toiminta on vaikutuksiltaan rinnastettavissa tavanomaiseen asumiseen. Sillä, että kyse on ollut liiketoiminnan harjoittamisesta, ei ole ollut merkitystä oikeustapauksissa [30]. Jos toiminta on selvästi laitospaikkaa tai palveluita tarjotaan ulkopuoliselle, ei kyse ole enää tavanomaisesta asumisesta [1], [29], [30], [31].

Maankäyttö- ja rakennuslain § 135:ssä rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella momentissa yksi todetaan 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria [1]. Haittaa voidaan minimoida aidoin ja istutuksin, jolloin asukkaille on selvää, missä kiinteistön rajat ovat [1].

Asuinympäristön muutoksia on vaikea sietää. Asemakaavan laadinnan yhteydessä hankkeiden vaikutuksen arviointi on laajaa, kun taas yksittäisessä poikkeamisluvassa arviointi jää vähäisemmäksi [1], [31]. Uusissa asemakaavoissa tulee varata riittävästi kaavamääräyksen P palvelurakennuksien korttelialueita, joilla yksityinen hoitotoiminta on sallittua [1], [31]. Hoitolaitosten tarve on kasvava sekä nuorten, että vanhusten keskuudessa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen tulee noudattaa asemakaavaa, jonka kaavamääräykset takaavat eri toiminnoille toimintaedellytykset. Asemakaavan mukaiseen toimintaan ei ole mahdollista puuttua maankäyttö- ja rakennuslain perusteella [1], [31].

3.1.2 Lyhytaikainen majoittuminen asuinrakennuksessa

Ennen korona-aikaa rakennusvalvontaan tuli runsaasti kyselyitä, onko asuntojen lyhytaikainen vuokraaminen majoitustoimintaan sallittua ilman rakennuslupaa? Huoneistohotellitoiminta, kuten Airbnb, aiheuttavat ristiriitaa taloyhtiöissä

sekä pientaloalueilla. Kerrostalon ja omakotialueen asukkaita häiritsevät jatkuvasti vaihtuvat vuokralaiset, joiden toiminta poikkeaa normaalista asumisesta. Asunnon vuokraaminen satunnaisesti majoitustoimintaan ei edellytä rakennusvalvonnalta käyttötarkoituksen muutoslupaa majoitustilaksi [1]. Rajanveto, milloin kyse on majoitustoiminnasta ja milloin asunnon vuokraamisesta, on haasteellinen. Helsingin rakennusvalvonta on laatinut tulkintaohjeen majoitustoiminnan tunnusmerkeistä. *Asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskevassa ohjeessa* todetaan mitä useampi seuraavista majoitustoiminnan tunnusmerkeistä täyttyy, sitä todennäköisemmin kyseessä on majoitustoiminta [32].

- Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa valvovalle ympäristöpalvelulle.
- Kukaan ei ole kirjoilla asunnossa.
- Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero.
- Huoneisto on kalustettu.
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi.
- Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyvät mm. internet, sähkö ja vesi.
- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.
- Huoneistoa tarjotaan välityspalvelun kautta.
- Toiminnanharjoittaja markkinoi huoneistoa majoitustilana.
- Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten huoneistoon liittyvien aputilojen esim. ullakko- ja kellarivarastojen käyttäminen.

Taloyhtiöiden isännöitsijät toivovat rakennusvalvonnan kantaa toiminnan harjoittamisen mahdollisuudesta. Toiminnan hyväksyminen on kuitenkin taloyhtiön asia ja sitä määrittää asunto-osakeyhtiölaki [33]. Asunto-osakeyhtiön tulee olla rakennusluvan hakija, joten taloyhtiön on tullut hyväksyä käyttötarkoituksen muutos. Rakennusluvan vastaisesta käytöstä vastaa myös taloyhtiö. Mikäli siihen tulisi puuttua, tulisi velvoite taloyhtiölle, ei yksityiselle osakkaalle. Lupahakemus asunnon käyttötarkoituksen muutokseksi edellyttää taloyhtiön hyväksymää päätöstä. [1], [33]

Oikeustapauksen perusteella on syntynyt tulkinta, jonka perusteella jo yksittäisen asuinrakennuksen muuttaminen kokonaan majoituskäyttöön johtaa lupaharkintaan. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös vuodelta 2014 ottaa kantaa Kotkan kaupungissa harjoitettuun majoitustoimintaan [34]:

”KHO 2014:143: Ympäristölautakunta oli kieltänyt yhtiötä käyttämästä asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s) osoitetulla korttelialueella sijaitsevaa tonttia majoitustoimintaan. Asemakaavamääräyksen mukaan alueelle oli sallittua sijoittaa myös työ- ja palvelutiloja enintään 50 % tontin käytetystä rakennusoikeudesta. Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiselle asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ei ollut haettu lupia. Korkein hallinto-oikeus totesi, että kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan kannalta arvioitaessa ratkaisevia olivat toiminnan tyypilliset vaikutukset. Vaikutusten kannalta se, että kysymys oli liiketoiminnasta, ei sellaisenaan ollut ratkaisevaa. Olenaista oli sen sijaan se, että kysymys oli omakotialueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista, osin loma-asuntokäytössä. Tontille majoittuvat henkilöt olivat alueella vieraina toisin kuin alueella pysyvästi asuvat omakotiasukkaat. Tämä merkitsi naapuruston kannalta muun muassa pysyvään asutukseen nähden heikompa sosiaalista kontrollia. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Kiinteistöllä harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotiasumista. Kyseisen ranta-alueella sijaitsevan kiinteistön laajamittainen vuokraaminen loma-asuntokäyttöön ei liioin vastannut vaikutuksiltaan kyseisessä asemakaavassa nimenomaisesti sallittua pienimuotoista työ- ja palvelutilojen sijoittamista asuntotontteille. Kiinteistöllä harjoitettu toiminta oli näin ollen asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista.”

Asemakaavan ja asemakaavamääräyksen kautta alueelle syntynyt oikeudellinen tilanne edellyttää toiminnan tosiasiallisesti vastaavan alueella voimassa olevaa kaavamääräystä [1], [31]. Asemakaavoilla ei kuitenkaan ole taannehtivaa vaikutusta. Laillisesti ja myönnettyjen lupapäätösten mukainen toiminta voi jatkua, vaikka toiminta olisikin myöhemmin alueelle voimaan tulleen kaavan vastaista. [1]

Syyskuussa 2021 pidetyillä Rakennustarkastusyhdistyksen järjestämällä RTY-päivillä esiteltiin niin sanottu Turun tapaus, jossa kokonaista asuinkerrostaloa käytetään lyhytaikaiseen vuokra-asumiseen. Rakennusvalvonta oli naapuruston

vaatimuksesta puuttunut asemakaavan vastaiseen käyttöön. Tapauksen ratkaisuksi oli tullut esitys koko rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta sekä asumis- että majoitustoimintaan. Haastetta aiheuttaa hankkeen kaavanvastaisuus, joka tulee ratkoa joko asemakaavamuutoksella tai vähintään poikkeamisluvalla. Teknisesti muutos edellyttää ainakin poistumisteiden riittävyden selvittämistä. [1], [18], [31] Esitys oli poliittisen päätöksen tulos.

Asemakaavasta poikkeaminen esitetyllä tavalla saa pohtimaan toiminnan vaikutusta ympäristöön. Kaikille vastaavanlaisille tapauksille tulee hyväksyä samanlainen mahdollisuus poikkeamiseen asemakaavasta, mikäli päädytään poikkeamislupamenettelyyn. Kaavamuutos johtaa laajempaan tarkasteluun muiden vastaavien tapauksien kartoittamiseksi. [1] Tilapäinen ja lyhytaikainen majoitus voi palvella matkailijoita, opiskelijoita sekä pätkätöissä olevia. Todennäköisimmin taustalla on pyrkimys majoittua edullisesti, kuitenkin laadukkaammin kuin hostellissa. On todennäköistä, että kyseinen tarve kohdistuu kiinteistöihin, joiden omistajan tavoite on käyttää ehkä jo heikkokuntoinen rakennus loppuun ja saada siitä maksimihyöty. Jokainen asumismuoto majoitus-, opiskelu- ja pätkätyö todennäköisesti kärsii toisen toiminnon aiheuttamasta häiriöstä. Eri käyttötarkoitusten sekoittaminen tuntuu haasteelliselta. Majoitustoiminta voisi olla perusteltua sallia vain alimpiin kerroksiin, jolloin poistumistiematka pysyisi lyhyenä ja ratkaisu olisi turvallisempi [1], [18].

3.1.3 Eri viranomaisten haastatteluja

Henkilökohtaiset teemahaastattelut on käyty Teamsin välityksellä. Haastattelussa on käyty keskustelua edellä mainituista keskeistä haasteista henkilön aseman tuoman näkemyksen, sekä kokemuksen kautta. Haastatelluista henkilöistä yksi on edustanut kaavoitusta ja kaksi pelastuslaitosta. Rakennusvalvontaviranomainen tekee tiivistä yhteistyötä molempien kanssa. Kaavoitus antaa pyydetessä lausuntoja kysymyksiin hankkeen kaavanmukaisuudesta, ja siitä poikkeamisen mahdollisuudesta. Pelastuslaitos lausuu tarvittaessa rakennuslupiin pelastuslain näkökannalta paloturvallisuutta koskeviin kysymyksiin. Lisäksi on

haastateltu henkilöä, jolla on työkokemusta arkkitehtisuunnittelusta sekä viranomaistyöstä rakennusvalvonnasta sekä isoissa että pienissä kunnissa. Hänen näkemyksensä vahvisti rakennusvalvontojen yleistä kantaa kyseisiin tapauksiin.

Lohjan kaupungin kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku on toiminut Lohjan kaupungin kaavoituksen esimiehenä vuodesta 2013. Hoitolaitostoimintaan liittyvistä haasteista Leena Iso-Markku totesi haastattelussa seuraavaa:

”Aiemmin hoitolaitoskysymys oli selkeä ja helppo. Toiminta sijoitettiin aina asemakaava-alueilla Y-yleisten rakennusten tonteille ja toiminnan harjoittaja oli kunta. Nyt toiminta on yksityistynyt, mikä on tuonut omat haasteensa. Palvelua tuotetaan usein myös toisen kunnan asukkaille.

Hoitolaitoksissa asuvilla on samat perustarpeet, kuin kaikilla muillakin. Palveluiden tulisi olla lähellä, ja helposti saavutettavissa. Koululaisilla tulisi olla koulu lähellä. Laitosmaisissa hoitolaitoksissa on paljon henkilökuntaa, mikä johtaa asumisesta poikkeavaan liikennemäärään, mikä on tullut huomioida kaavoituksessa. Se millainen hoitolaitos on kysymyksessä, ei ole enää kaavoituksen asia.” (Leena Iso-Markku, henkilöhaastattelu, 19.10.2021)

Visioon uudenaikaisesta kaavamääräyksestä, joka sallisi samaan rakennukseen kaksi eri käyttötarkoitusta Leena Iso-Markku kommentoi:

”Lohjalla Paloniemen yleiskaavaa mahdollistaa samalle alueelle kaksi erilaista käyttötarkoitusta; majoitusta ja asumista. Asemakaavassa kahden eri käyttötarkoituksen mahdollistaminen tuntuu haasteelliselta, jopa mahdottomalta. Maankäytön vaikutuksien tulee olla yksiselitteisiä. Samantapaiset vaikutukset luovat puitteet olosuhteiden pysymiseen samantyyppisinä. Erilaisilla käyttötarkoituksilla on erilaiset vaikutukset esimerkiksi liikennemääriin. Voidaan olettaa, ettei ympäristö hyväksy käyttötarkoitusta, joka voi muuttua.

Jos rakennuksessa sallitaan sekä asuminen, että majoittuminen, voi se johtaa moniin ristiriitoihin. Majoittujien jatkuvat muutokset todennäköisesti häiritsevät muita asukkaita. Oleellista on myös arvioida muutoksen vaikutus ympäröivän rakennuskannan myyntiarvoon. Asemakaava vakiinnuttaa, luo puitteet olosuhteiden säilymiseen samanlaisina. Kohtuutonta muutosta ei voi sallia, koska sillä voidaan katsoa olevan vaikutusta oikeusturvaan. Peruslähtökohtana voidaan pitää kaiken ei toivotun karsimista pois. Nykyinen malli on yksiselitteinen.” (Leena Iso-Markku, henkilöhaastattelu, 19.10.2021)

Espoon pelastuslaitoksen johtava palotarkastaja Jukka Saari ja palotarkastaja Anssi Kuhlman toivat esille haastattelussa pelastuslaitoksen näkökannan hoitolaitostoimintaan liittyvässä keskustelussa:

” Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan alle 10 hoidettavan asukkaan yksikkö tulkitaan hoitolaitokseksi, vaikka rakennusvalvonta ei voi edellyttää näihin yksiköihin haettavaksi käyttötarkoituksen muutosta. Aluehallintovirasto pyytää kohteista pelastuslaitoksen lausunnon. Lausunnon kautta kohteissa edellytetään hoitolaitoksen tasoisia ratkaisuja. Toisinaan kyseessä saattaa olla asumisen ja majoitustoiminnan välimuodosta, jolloin on todennäköisesti mahdollista soveltaa asumisen vaatimuksia. Kyse on aina tapauskohtaisesta tarkastelusta.

Yksittäisen asunnon satunnainen lyhytaikainen vuokraaminen majoitustoimintaan ei ole turvallisuuden kannalta riski. Jos taas koko rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu majoitusrakennukseksi, tilanne on toinen. Erityisesti poistumistiejärjestelyt edellyttävät tarkastelua. Majoitustoiminta on riskillisempää, kuin asuminen, joten määräykset poikkeavat poistumistiejärjestelyiden osalta.

Pelastuslaitos on joutunut puuttumaan rakennusvalvonnan kanssa luvatta toteutettuun majoitustoimintaan. Yksi asukkaista menehtyi rakennuksessa olleeseen tulipaloon. Majoitustoimintaan liittyy todellisia turvallisuusriskejä. ” (Jukka Saari, Anssi Kuhlman, henkilöhaastattelu, 24.9.2021)

Matti Karjanoja on toiminut Vaasan sekä Porin rakennusvalvontojen esimiehenä ja Vantaan rakennusvalvonnassa lupa-arkkitehtina. Lisäksi hän on pitkään toiminut arkkitehtisuunnittelijana. Eläköidyttyään Porin rakennustarkastajan virastaan vuonna 2020 hän on toiminut konsulttitehtävissä asiantuntijan roolissa.

Karjanoja totesi haastattelussa hoitolaitostoimintaan liittyen:

”Se onko hanke kaavanmukainen, vai tarvitaanko käyttötarkoituksen muutokselle lupaa, on aina tapauskohtaista tarkastelua. Porissa oli tapaus, jossa omakotitaloon oli perustettu kuuden koiran hoitola. Toimintaa ei vielä voitu rinnastaa kennel-toiminnaksi, joten rakennusvalvonta ei puuttunut toimintaan. ” (Matti Karjanoja, henkilöhaastattelu, 15.09.2021)

3.2 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksenmuutos pysyvään asumiseen

Kotikuntaa ja asuinpaikkaa koskevat tiedot määräytyvät kotikuntalain mukaan. Henkilön kotikunnan perusteella määräytyvät esimerkiksi äänioikeus kuntavaaleissa ja vaalikelpoisuus kunnan luottamustoimiin, sosiaali- ja terveyspalvelujen järjestäminen, seurakunnan jäsenyys ja verotus. [35] Vuodesta 2014 saakka vapaa-ajan asunnon osoitetta ei ole enää hyväksytty väestötietojärjestelmässä (VTJ) vakinaiseksi osoitteeksi. Kesämökin osoite merkitään vain postiosoitteeksi ja asuinpaikkamerkinnäksi merkitään vailla vakinaista asuntoa (VVA). Kotikunta voi kuitenkin vaihtua ilmoitettuun asuinkuntaan, mikäli kyseessä on tosiasiallinen asuinpaikka. Digi- ja väestökeskus kehottaa asiakasta olemaan kunnan yhteydessä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Mikäli käyttötarkoituksen muutos ei ole mahdollinen, vapaa-ajan asuntoihin muuttanut henkilö merkitään vailla vakinaista asuntoa olevaksi. VVA merkintä aiheuttaa useita ongelmia. Henkilöllä ei ole luottokelpoisuutta, pääsyä sähköisiin asiointipalveluihin, eikä äänestys-oikeutta. Lisäksi VVA merkintä vaikuttaa sosiaalietuuksiin [35]. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee puuttua rakennuksen luvan vastaiseen käyttöön ja määrätä käyttö kiellettäväksi [1], [31].

Rakennuksen käyttötarkoituksenmuutos pysyvään asumiseen on päätöksenä poliittinen. Kunnat ovat kaavoituksessa monopoliasemassa [1]. Ne päättävät kaavoituksen keinon, mitkä alueet kaavoitetaan pysyvään vakituiseen asumiseen ja mitkä vapaa-ajanasumiseen. Mikäli alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa, eli kyseessä on haja-asutusalue, maankäyttöä ohjataan suunnittelutarveratkaisulla tai poikkeamislavin [1]. Päätösvalta siirtyi päätöksellä 134/ 2011 kuntien toimivaltaan. Tätä aiemmin päätösvalta ranta-alueen poikkeamisluvista oli ELY-keskuksilla. [1]

Mikäli lupaharkinta on delegoitu kunnan hallintosäännössä viranhaltijalle tai toimielimelle, kunnanhallituksella ei ole mahdollisuutta käyttää päätöksiin otto-oikeutta, koska lupamenettely kuuluu erityslainpiiriin [36]. Mikäli alueella on voimassa ranta-asemakaava, jossa alue on määrätty loma-asumiseen, ei raken-

nuksen käyttötarkoituksen muutos ole todennäköisesti mahdollista ilman kaava-
muutosta. Ranta-asemakaava on maanomistajien laatima kaava, joten sen pe-
rusteista, kuten mitoituksista ovat vastanneet maanomistajat. [1] Poikkeamislupaa ei saa myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia [1]. Yhdenvertainen kohtelu edellyttäisi poikkeamisluvan myöntämistä kaikille vastaavanlaisille rakennuspaikoille, mikä muuttaisi täysin kaavan keskeisen tavoitteen vastata loma-asumisen järjestämisestä [1]. Uudenmaan alueella ranta-asemakaavoihin on edellytetty vapaa-ajan-asuntoihin määrystä vesikäymäläkiellosta Uudenmaan ELY-keskuksen vaatimuksesta. Vakituiseen asuntoon vesikäymälän rakentaminen on sitä vastoin sallittua. Koko loma-asuntoalueen käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen voi olla vaikutukseltaan hyvinkin merkittävä ja se voi johtaa muun muassa kunnallistekniikan rakentamisvelvollisuuteen. Pysyvä asuminen edellyttää arviotavaksi myös sen vaikutusta kunnan palvelurakenteisiin. [1] Uudenmaan ELY-keskus on tulkinnoissaan Suomen tiukin. Vastaavia vesikäymäläkielloja ei ole muiden ELY-keskusten alueilla.

Asunnon määritelmä tulee ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017. Asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20m² ja vähimmäiskorkeuden tulee olla 2,4m. Vähäinen osa huonekorkeudesta voi olla pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2m. Asuinhuoneen huonealan on oltava vähintään 7m² ja ikkunan valoaukon vähintään 1/10 huonealasta. Asuinhuoneistossa on oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskellua ja vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten. [37]

Lähtökohtaisesti voidaan olettaa, että kaikki edellä mainitut vaatimukset täyttyvät vapaa-ajanasuinrakennuksessa. Mikäli huonetilan määritelmä ei täyty, tila voidaan nimetä muuksi kuin huonetilaksi. Määräyksistä on myös mahdollista poiketa. Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä vähäisen poikkeamisen rakennusluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n perusteella, mi-

käli katsotaan, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. Vähäiset poikkeamiset asuntokoosta tai huonekorkeudesta ovat tällaisiksi luokiteltuja. [1]

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista (545/2015) määrittää asunnolle asetettuja vaatimuksia. Vaatimukset koskevat mm. sisälämpötilaa. [16] Kyseiset vaatimukset tulee huomioida. Mikäli asunnolle määritellyt raja-arvot eivät toteudu, voi ympäristöterveysviranomaisen asettaa asunnon asumiskieltoon terveydensuojelulain perusteella [38].

3.2.1 Energiätehokkuuden parantaminen ja tekniset vaatimukset

Haettaessa lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle tulee tutkittavaksi, onko rakennuksen energiätehokkuutta parannettava ja miten se on järkevintä toteuttaa [1], [15]. Lämmöneristystä koskevat vaatimukset ovat vuodesta 1976 lähtien perustuneet Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiin ja ohjeisiin [5]. Vuonna 1976 voimaan tulivat sisäasiainministeriön ohjeet lämmönläpäisykertoimien määräytyksestä ja eristystyön suorituksesta [39] ja vuonna 1978 voimaan tulivat sisäasiainministeriön lämmöneristystä koskevat määräykset ja ohjeet 1978 C1-4 [40]. Ohjeet ja määräykset eivät koskeneet loma- tai virkistyskäyttöön tarkoitettua rakennusta [39], [40].

Suomen rakentamismääräyskokoelman 1985 voimaan tulleessa lämmöneristystä koskevassa määräyksessä C3:ssa todetaan, etteivät lämmöneristysvaatimukset koske loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitettua rakennusta, lukuun ottamatta ympärivuotisessa käytössä olevaa majoituselinkeinoon harjoittamiseen tarkoitettua rakennusta. Määräykset määrittivät rakenteille lämmönläpäisykertoimien K suurimmat sallitut arvot. K-arvon yksikkönä käytettiin $W/m^2 K$. [41]

Suomen rakentamismääräyskokoelman vuonna 2003 voimaan tulleessa ympäristöministeriön asetuksessa C3 rakennuksen lämmöneristyksestä, mainitaan erikseen loma-asunnot puolilämpimien tilojen kohdalla. Määräykset määrittivät

lämmönläpäisykertoimien U arvojen suurimmat sallitut raja-arvot. U-arvon yksikönä oli $W / (m^2 K)$. [42]

Vuonna 2008 voimaan tullut suomen rakentamismääräyskokoelman C3 ympäristöministeriön asetus rakennuksen lämmöneristyksestä 2007 koskee kokovuotiseen, tai talviaikaiseen käyttöön tarkoitettua loma-asuntoa. Rakennuksen vaippaan kuuluvan seinän, yläpohjan tai alapohjan lämmönläpäisykerroin sai olla maksimissaan $0,60 W/m^2K$ ja ikkunan $2,8 W/m^2K$. Rakennuksen lämmönläpäisykertoimella U määriteltiin lämpöhäviön vertailuarvo Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D3 mukaisesti. [43]

Vuonna 2010 voimaan tullut Suomen rakentamismääräyskokoelman D3 ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuudesta koski kokovuotiseen tai talviaikaiseen käyttöön tarkoitettua loma-asuntoa. Määräykset ovat U-arvojen osalta samat kuin vuonna 2008. [44]

Vuonna 2012 voimaan tullut Suomen rakentamismääräyskokoelman D3 ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuudesta koski loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä. [45]

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta, joka tuli voimaan vuonna 2018, määrittelee § 24 rakennuksen lämpöhäviöt [46]. Asetus kumosi Suomen rakentamismääräyskokoelman rakennuksen energiatehokkuudesta D3. Loma-asumiseen suunniteltavalle pientalolle, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähintään neljä kuukautta vuodessa, on määritelty omat lämpöhäviöiden vertailuarvot [46]. Olen koonnut lämmöneristysvaatimukset taulukkomuotoon (kuva 1). Taulukosta voi verrata vaatimusten eroa asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asunnon välillä.

ASUINRAKENNUS

Määräys	RakMK C3	RakMK C3	RakMK C3	RakMK C3	RakMK D3	1010/2017
Yksikkö W/m ² K	k- arvo	U-arvo	U-arvo	U-arvo	U-arvo	U-arvo
Voimassa lähtien	1985-	2003-	2008-	2010-	2012-	2018-
Ulkoseinä	0,28	0,25	0,24	0,17	0,17	0,17
Hirsiseinä			0,6	0,4	0,4	0,4
minimipaksuus				180mm	180mm	180mm
Yläpohja	0,22	0,16	0,15	0,09	0,09	0,09
Maanvarainen alapohja	0,36	0,16	0,24	0,16	0,16	0,16
Ryömintätilainen alapohja	0,22	0,2	0,19	0,17	0,17	0,17
Ikkuna	valoaukko 2,1	1,4	1,4	1	1	1
Ovi	umpiossa 0,7	1,5	1,4	1	1	1

VAPAA-AJANASUNTO

Määräys	RakMK C3	RakMK C3	RakMK C3	RakMK C3	RakMK D3	1010/2017
Yksikkö W/m ² K	k- arvo	U-arvo	U-arvo	U-arvo	U-arvo	U-arvo
Voimassa lähtien	1985-	2003-	2007-	2010-	2012-	2018-
Ulkoseinä		0,4	0,24	0,17	0,17	0,24
Hirsiseinä			0,6	0,4	0,4	0,8
minimipaksuus				180mm	180mm	130mm
Yläpohja		0,3	0,15	0,09	0,09	0,15
Maanvarainen alapohja		0,36	0,24	0,16	0,16	0,24
Ryömintätilainen alapohja			0,19	0,17	0,17	0,19
Ikkuna		1,8	1,4	1	1	1,4
Ovi		1,8	1,4	1	1	1,4

Kuva 1. Vertailutaulukko lämmöneristävyyden vaatimuksista asuinrakennusten ja vapaa-ajanasunnon osalta. Lähde: Lohjan kaupunki / Rakennusvalvonta.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13 koskee myös rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta. Asetus ei koske rakennusta, jonka kerrosala on alle 50m². [15] Asuintiloja säätelee sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista (545/2015) [16]. Asetuksen vaatimusten perusteella on vaikeaa arvioida, mitkä ovat riittävät vaatimukset seinälle ja yläpohjalle, jotta asumisen edellytykset täyttyvät. Kun tarkastellaan puolilämpimälle tiloille ja hirsiseinälle asetettuja vaatimuksia, sekä U-arvon parantamiselle asetettua minimivaadetta käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä voidaan seinien ja yläpohjan minimi U- arvona pitää 0,6 w/(m²K). Vaatimuksen täyttää 180mm paksu massiivipuuseinä. Nykymääräysten mukaan loma-asumiseen suunniteltavan massiivipuuseinän minimipaksuus on 130mm, mikä tarkoittaa lämmönläpäisykertoimen vertailuarvoa W/m² K 0,80 [15]. *Hirsitalon suunnittelu- perusteissa RT 82-11168* mainitaan hirsiseinille seuraavat U-arvot: hirsiseinän

keskimääräisen paksuuden ollessa vähintään 180mm U- arvo on 0,40 W/(m²K) ja vastaavasti vähintään 130mm paksun hirsiseinän U-arvo 0,80 W/(m²K) [47].

Rakennusvalvontaviranomainen ei kuitenkaan voi vaatia johtopäätöksessä mainittua U- arvotasoja 0,6 w/(m²K), korkeintaan suositella. Mikäli tilat eivät täytä sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen vaatimuksia, voi kunnan terveysvalvontaviranomainen antaa velvoittavan korjausmääräyksen jota voidaan tehostaa uhkasakolla terveydensuojelulain perusteella. [1], [38]

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g § edellyttää parantamaan energiatehokkuutta, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa [1]. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta määrittelee asuinrakennuksissa taloudellisen tarkastelun tarkastelujaksoksi 30 vuotta [48].

Teknisesti toteutettavissa olevalla ratkaisulla tarkoitetaan, että suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua siten, ettei rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset, kuten muun muassa kosteustekniset, palotekniset, äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet heikkene [48].

Toiminnallisesti toteutettavissa olevalla ratkaisulla tarkoitetaan, ettei muutoksen seurauksena rakennuksen tai sen osan käyttäminen aiottuun käyttötarkoitukseensa saa heiketä merkittävästi verrattuna alkuperäiseen ratkaisuun [48].

Taloudellisesti toteutettavalla ratkaisulla tarkoitetaan kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa hanketta. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteissa taloudellisessa tarkastelussa edellytetään käytettävän soveltuvin osin samoja muutujia kuin kansallisten vaatimustasojen yleisessä arvioinnissa käytettävässä kustannusoptimaalisuuslaskennassa. Asuinrakennuksissa tarkastelujaksona käytetään 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, ellei tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ole tätä lyhyempi. [48]

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä antaa kolme vaihtoehtoa energiatehokkuuden parantamiseen [15].

Ensimmäinen vaihtoehto on määritelty 4 § rakennusosakohtaisissa vaatimuksissa energiatehokkuutta parannetaan rakennusosakohtaisesti [15].

Tässä vaihtoehdossa ulkoseinän ja yläpohjan U-arvoa tulee parantaa puolella alkuperäiseen U-arvoon nähden. Alkuperäinen U-arvo $\times 0,5$. Parannusvaatimus ei ole kuitenkaan nykymääräyksen mukaista tasoa enempää, mikä seinässä on $0,17 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ja yläpohjassa $0,09 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. U-arvon tulee olla käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä kuitenkin vähintään $0,6 \text{ w}/(\text{m}^2\text{K})$ tai parempi. Alapohjan energiatehokkuutta tulee parantaa mahdollisuuksien mukaan. Uusien ikkunoiden ja ulko-ovien tulee olla nykymääräysten tasoisia $1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ja vanhoja ikkunoita ja ulko-ovia korjattaessa lämmönpitävyyttä tulee parantaa mahdollisuuksien mukaan. [15] Tämä keino parantaa energiatehokkuutta on varsin harvinaisen ja sitä sovelletaan tapauksiin, joissa korjaustarve kohdistuu julkisivuun tai rakenteeseen. Lomarakennukset ovat usein hirsirakennuksia, joiden lisäeristys tulisi tehdä ulospäin. Lisäeristäminen ulospäin johtaa helposti muihin haasteisiin, kuten räystäiden pidentämiseen. Rakennuksissa on usein myös vähän tilaa yläpohjan lisäeristämiseen ja alaspäin eristäminen ei useinkaan ole mahdollista huonekorkeudesta johtuen. Vaatimusta ikkunoiden uusimiselle ei ole. Mikäli ikkunat uusitaan, tulee niiden U-arvon olla nykymääräyksen mukaista tasoa eli $1,0 \text{ w}/(\text{m}^2\text{K})$. Alapohjan lisäeristäminen tulee tapahtua mahdollisuuksien mukaan. [15]

Toinen vaihtoehto on parantaa energiakulutusvaatimusta rakennusluokittain 6 § mukaisesti. Vaatimus pientalolle on $180 \text{ kWh}/\text{m}^2$ rakennuksen nettoalaa kohden. [15] Laskennassa voidaan soveltaa uudisrakentamisen laskentaan tarkoitettuja ohjeita. Laskenta tapahtuu rakennuksen nettoalasta. [15] Vaihtoehtoa on käytetty vain harvoin.

Kolmas vaihtoehto on E-luvun parantaminen 20% rakennusluokittain alkuperäiseen ratkaisuun verrattuna 7 §:n mukaisesti. Pientalojen osalta E- vaadittu \leq kuin 0,8 x E-laskettu. Laskentaan sovelletaan uudisrakentamiseen käytettävää E-luvun laskentaa, jolloin laskennassa otetaan mukaan myös energiamuodon kerroin. [15] Menettely on tavanomaisin tapa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa vakituiseen asumiseen. Tavanomaisesti käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä parannetaan rakennuksen lämmitysjärjestelmää ja vaihdetaan ikkunat ja ovet.

Asetus ei vaadi teknisten laitteiden uusimista käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Korjaustason vaatimukset koskevat tilannetta, jossa järjestelmää peruskorjataan tai uusitaan. [15]

Asetus energiatehokkuuden parantamiseksi ei vaadi ilmanvaihdon muutoksia [15]. Kun rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto, sen toimivuus on mahdollista osoittaa ilmanvaihdon mittauksella. Kun kyseessä on koneellisella poistoilmanvaihdon tai painovoimaisella ilmanvaihdon varustettu rakennus, ilmanvaihdon toimivuus tulee varmistaa ja on selvitettävä, kuinka huolehditaan riittävästä tuloilman saannista. Ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla käytön aikana vähintään 0,35 dm³/s neliometriä kohden kaikissa asuinhuoneissa asetuksen 545/2015 mukaisesti [16]. Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmasta ja ilmanvaihdosta 1009/2017 ei koske käyttötarkoituksen muutosta [49].

Mikäli energiatehokkuuden parantamiseen käytetään 7 § mukaista menettelyä, vartenotettava vaihtoehto voi olla rakennuksen ilmatiiveyden parantaminen. Tiivistys parantaa myös viihtyisyyttä, kun vedontunne samalla vähenee.

Rakennuksen tulee lisäksi olla riittävän luja, terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen [1].

Vaikka rakennus ei muutu paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi, rakennuksen edellytetään täyttävän kaksi vaatimusta, jotka liittyvät paloturvallisuuteen. Rakennus tulee varustaa sähköverkkoon kytketyllä palovaroittimella, ja rakennuksesta on oltava vähintään 1 uloskäytävä sekä varatie kustakin kerroksesta [18], [26].

Ympäristöministeriön asetuksen 7 § rakennuksen ääniympäristöstä koskeea käyttötarkoituksen muutosta. 7 § 2 momentissa todetaan [21]:

”Rakennuksen ääneneristys, melun- ja värinätorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden, sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa”

Koska asetus rakennuksen ääniympäristöstä ei anna käyttötarkoituksen muutokseen sovellettavia raja-arvoja, tulee tulkita valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista 993/1992, jota sovelletaan rakentamisen lupamenettelyssä [21], [50]. Ohjearvot ulkona 2 § toteavat, ettei melutaso saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 55 dB (klo 7-22) eikä yöohjearvoa (22-7) 50dB. Ohjearvot sisällä 3 § toteavat, että ulkoa tulevan melun tulee alittaa sisällä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB [50]. Hiljaisilla alueilla ulkovaipaan ei kohdistu äänitekniisiä vaatimuksia, koska tavanomaisen seinärakenteen katsotaan eristävän ääntä riittävästi [21], [50]. Tavanomaisin melunlähde on liikenne. Suomen ympäristökeskus ylläpitää paikkatietoaineistoa maanteiden melualueista, ja kunnat jakavat tietoa kotisivuillaan, joiden perusteella liikenteen aiheuttamaa melua on mahdollista arvioida. Mikäli rakennus sijaitsee melualueella, tulee arvioitavaksi rakennuksen äänitekniinen toimivuus, joka on helpointa selvittää mittaamalla. Vaativilla alueilla tarvitaan akustikon laatima äänitekniinen selvitys. Yleensä riittää akustikon tekemä äänitekniinen mittaus ja lausunto. Melualueille ei tule sijoittaa pysyvää asumista ilman melunsuojausta. [21], [50] Vuosien varrella on voinut syntyä tilanne, jossa maantien melu on huomattavasti kasvanut ja jossa liikenteen melu on voimakkaampaa, kuin rakennuksen

rakentamisajankohtana. Tielaitos ei pääsääntöisesti vastaa jo rakennetuilla alueilla meluntorjunnasta, vaan se edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvää huolehtimaan meluntorjunnan riittävydestä. Tielaitoksen kanta ilmenee naapureiden kuulemisessa, mikä suoritetaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 § edellyttämällä tavalla [1], [2].

Kun rakennus sijaitsee alueella, jossa ei ole järjestettyä jätevesihuoltoa, tulee arvioitavaksi jätevesijärjestelmän toimivuus muuttuvassa tilanteessa [1]. Rakennuksen jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma tulee liittää rakennuslupahakemukseen. Mikäli suunnitelmaa ei ole, tulee asiantuntijan arvioida, onko nykytilanne määräysten mukainen vai tuleeeko järjestelmää parantaa, tehostaa, korjata tai uusida se kokonaan. Jäteveden määrä lisääntyy, kun rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Samalla tulee huomioida kiinteistön elinkaaren pidentyminen. Ranta- ja pohjavesialueilla sijaitsevien kiinteistöjen on tullut korjata jätevesijärjestelmät niin, että ne täyttävät järjestelmälle asetetut vaatimukset 31.10.2019 mennessä ympäristönsuojelulain 154 a §:n perusteella [51]. On tiedossa, etteivät kaikki kiinteistöjen haltijat ole huomioineet velvoitetta, joten asia edellytetään hoidettavaksi kuntoon rakennuslupakäsittelyn yhteydessä [1], [51]. Jätevesijärjestelmälle asetetut vaatimukset on määritellyt valtioneuvoston asetuksessa talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 157/2017 [52]. Ympäristönsuojelulaki 14/527 mahdollistaa kuntakohtaiset ympäristönsuojelumääräykset, joilla voidaan määrätä tarkempia vaatimuksia jätevesijärjestelmälle, sen sijainnille ja puhdistustasolle [51]. Mikäli järjestelmä ei täytä vaatimuksia, kunnan ympäristönsuojeluviranomainen on toimivaltainen määräämään järjestelmän kuntoon saattamisesta ympäristönsuojelulain perusteella [51].

Ranta-alueilla tulee huomioida tulvakorkeus maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n perusteella [1]. Nykyisin alin suositeltava rakentamiskorkeus määritellään keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän tulvakorkeuden perusteella niin, että korkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, mikä perustuu paikallisiin olosuhteisiin. Määritys löytyy Ympäristöoppaasta 2014 *Tulviin varautuminen rakentamisessa*. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka

alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. [53] Kunnan rakennusjärjestyksessä voi olla tieto ELY-keskuksen vesistöille määrittelemistä alimmista suositelluista rakentamiskorkeuksista. Alin rakentamiskorkeus koskee asuinrakennuksia. [1], [53]

Tulvakorkeuden alle sijoittuvalle vapaa-ajan asuinrakennukselle ei lähtökohtaisesti myönnetä lupaa käyttötarkoituksen muutokselle pysyvään asumiseen. Erilisen vanhan saunarakennuksen sijoittuminen tulvakorkeuden alapuolelle ei sitä vastoin ole este päärakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle. [1], [53]

3.2.2 Eri viranomaisten haastatteluja

Viranomaisten henkilökohtaiset teemahaastattelut on käyty Teamsin välityksellä. Teamsillä tehtyjen henkilökohtaisten teemahaastattelujen kysymykset koskivat vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutusta maankäyttöön, pelastuslaitoksen toimintaan sekä rakennusvalvonnan päätöksentekoon.

Lohjan kaupungin kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markun haastattelu toi kaavoituksen näkemyksen asiaan:

”Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos ei saa johtaa yhdyskuntarakenteen hajauttamiseen. Hyvien lähipalveluiden läheisyydessä, kylien vaikutusalueella ja taajamissa käyttötarkoituksen muutokset ovat sallittuja. Vapaa-ajanasuntojen tontit ovat usein kooltaan hyvin pieniä ja niitä on yleensä useita vierekkäin. Tällaisille alueille ei käyttötarkoituksen muutoksia ole sallittu. Lisäksi alueiden tieverkostot ovat yleensä vaatimattomia ja haasteellisia. Haja-asutusalueilta on runsaasti kokemuksia naapuririidoista, joissa kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä on aiheuttanut haittaa naapurustoon. Riitaa aiheuttavat myös yksityistieasiat. Haja-asutusalueelle muuttaneelle on myös tullut yllätyksenä, että yksityistien auraus ja kunnostus tulee järjestää itse, ja ettei alueelle tule katuja.

Poikkeamislupia vapaa-ajan asunnon muuttamisesta pysyvään asumiseen haetaan muutamia vuodessa. Kaavoituksen tekemien selvitysten perusteella alueilla, joilla on paljon vapaa-ajan asuntoja, on myös huomattavasti enemmän tyhjillään olevia asuntoja. Lohjalla tyhjänä olevia asuntoja on keskimäärin 9% asuntokannasta,

kun taas edellä mainituilla vapaa-ajanasuinalueella luku nousee yli kahteenkymmeneen prosenttiin. Tieto kertoo vapaa-ajan asuntojen sijaitsevan kaukana palveluista.

Lohjan kaupunki rajoittuu Lohjanjärveen, jonka ranta-alueet ovat erittäin suosittuja ja kiinnostavia. Lohjanjärven ympäristössä on paineita muuttaa loma-asuntoja pysyvään asumiseen. Kaavoituksen seuraava tavoite on laatia selvitys Lohjanjärven ympäristöstä. On mielenkiintoista selvittää, miten on mahdollista järjestää pysyvää asumista nauhamaisesti järven ympärille.” (Leena Iso-Markku, henkilöhaastattelu, 19.10.2021)

Espoon pelastuslaitoksen johtava palotarkastaja Jukka Saari ja palotarkastaja Anssi Kuhlman toivat esille pelastuslaitoksen näkökannan.

” Vapaa-ajan-asunto luokitellaan asunnoksi, eikä pysyvällä ja vapaa-ajanasumisella ole vaatimusten suhteen eroa.” (Jukka Saari, Anssi Kuhlman, henkilöhaastattelu, 24.9.2021)

Matti Karjanojan näkemys koski rakennusvalvonnan päätöksentekoa.

”Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen on poliittisesti haasteellinen päätös. Kaava-alueiden rajoille käyttötarkoituksen muutoksia on sallittu, kun taas kaukana palveluista sijaitseville haja-asutusalueille, päätökset ovat olleet kielteisiä. Tarvittaisiin lakimuutos, jossa kuntien velvoitteita helpotettaisiin. Päätöksenteosta saadaan toimivaa, kun siihen osallistuvat keskeiset viranhaltijat; rakennusvalvonnan johtaja, kaavoituspäällikkö ja kaupunginjohtaja. Näin toimittiin Porissa. Tapauksien ratkominen yhdessä, mahdollistavalla asenteella on paras keino hoitaa asioita. Yhdenvertaiseen kohteluun ei tosiasiallisesti ole mahdollista päästä, vaikka siihen pyritään.” (Matti Karjanoja, henkilöhaastattelu, 15.09.2021)

3.3 Liike- ja toimistotilan muutokset

Tyhjilleen jääneille liike- ja toimistotiloille on vaikea löytää uusia käyttötarkoituksia. Tavanomaisin keskusta-alueen liiketilalle haettu käyttötarkoitus on asuminen tai majoitustoiminta. Mikäli asemakaavamääräys ei salli tilojen muuttamista asumis- tai majoituskäyttöön, tarvitaan ennen rakennusluvan käsittelyä kaavamuutos tai maakäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen myönteinen poikkeamislupapäätös kaavanvastaisesta käyttötarkoituksesta [1].

3.3.1 Toimistotilan muutos asunnoksi tai majoitustilaksi

Kivijalkakaupan muuttaminen asunnoksi on mahdollista tietyin edellytyksin. Suurilla kaupungeilla on periaatteellisia päätöksiä alueista, joiden katutasojen tulee säilyä liiketiloina. On tärkeää saada tyhjilleen jääneet tilat hyötykäyttöön, joten jo pääkadulta erkanevalle sivukadulle voidaan sallia asumista katutasoon.

Lohjan Virkkalan keskustassa myös pääkadulle on myönnetty rakennuslupa liiketilan muuttamiseksi asumiskäyttöön. Kaavamääräys mahdollisti muutoksen, joten rakennuslupakäsittely koski teknisten vaatimusten tarkastelua. [1] Rakennusvalvonta edellytti näyteikkunoiden säilymistä ennallaan kaupunkikuvallisista syistä. Näyteikkunoiden sisäpuolelle esitettiin rakennettavaksi uusi ulkoseinä. Uuden ulkoseinän ja vanhan näyteikkunan väliin jäävästä tilasta tuli viherhuone. Viherhuoneen läpi saadaan riittävästi valoa asuntoihin ja samalla katujulkisivu säilyy ennallaan. Uusi ulkoseinärakenne takaa ääniteknisten vaatimusten täyttymisen sekä lämmöneristävyuden. [1] Mymäläikkunoiden lasien teippauksilla varmistetaan ettei kadulta muodostu suoraa näköyhteyttä asuntoihin. Asuntojen pääsisäänkäynnit ovat kadulta, mikä on pelastuslaitoksen kannalta hyvä ja toimiva ratkaisu [18].

Toimistotilan käyttötarkoituksen muutos asumiseen edellyttää tarkasteltavaksi teknisten vaatimusten lisäksi muun muassa autopaikkojen riittävyttä sekä leikki- ja oleskelupihojen järjestämistä [1], [31].

Vanhoihin liiketiloihin on harvoin osoitettu riittävästi autopaikkoja, ja keskusta-alueella uusien autopaikkojen osoittaminen on vaikeaa. Lohjalla on heikko joukkoliikenne, ja liikkuminen perustuu pääsääntöisesti oman auton käyttöön. Lohjan kaavoitus on laatinut autopaikkojen mitoitusperiaatteet vuonna 2014 (kuva 2 sivu 63). Mitoitusperiaatteita sovelletaan, kun asemakaavamääräyksessä ei ole autopaikkavaatimusta. Keskusta-alueella autopaikkavaatimus on keskustan ulkopuolista aluetta lievempi parempien joukkoliikenne yhteyksien takia. Esimerkiksi keskusta alueella sijaitsevan asuinkerrostalon autopaikkojen vähimmäisvaatimus on sama kuin hotellin autopaikkojen 1ap / 100 k- m².

Lohjan kaupunki / Kaavoitus

Autopaikkojen mitoitusperiaatteet 21.10.2014

Tarkoitettu noudatettavaksi uusien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten laadinnassa.

	vähimmäisvaatimus
Omatontitset, enintään kahden asunnon pientalot	2 ap / asunto
Yhtiömuotoiset, yli 3 asunnon pientalot ja rivitalot	1,5 ap / asunto, 1 vierasautopaikka / 5 asuntoa
Asuinkerrostalot, ydinkeskusta	1ap/ 100 k-m ² , 1 vierasautopaikka / 800 k-m ² , erityisestä syystä minimi 1ap / porrashuone
Asuinkerrostalot, muu keskusta ja joukkoliikennealueet	1ap/ 90 k-m ² , 1 vierasautopaikka / 800 k-m ² , erityisestä syystä minimi 1ap / porrashuone
Asuinkerrostalot, muut taajama-alueet	1ap/ 85 k-m ² , 1 vierasautopaikka / 800 k-m ² , erityisestä syystä minimi 1ap / porrashuone
Opiskelija-asuntolat, soluasunnöt ym.	0,15 ap / majoitushuone, sisältää vieras pysäköinnin
Palveluasuminen	0,3 ap / asunto sis. henkilökunnan pysäköinnin
Liikerakennukset, päivittäistavara kauppa	1 ap / 30-50 m ² myymäläkerrosalaa
Liikerakennukset, keskusta	1 ap / 65 k-m ²
Liikerakennukset, keskustan ulkopuolella	1 ap / 40 k-m ²
liiketilat keskustassa asuinkerrostalojen yhteydessä	1 ap / liikehuoneisto
Toimistorakennukset	1 ap / 70 k-m ²
Hotellit	1ap / 100 k-m ²
Teollisuus- ja varastorakennukset	1ap / 100 k-m ²
Koulut (ala- ja yläkoulut)	1ap / 100 k-m ²
Päiväkodit ja koulut, joihin on yhdistetty muita julkisia palveluita	1ap / 90 k-m ²
muut kokoontumistilat	0,1-0,5 ap / henkilö, toiminnan laadusta riippuen

Silloin kun toiminnan autopaikkatarpeen katsotaan olevan tavallisuudesta poikkeava, laaditaan pysäköinnistä erillinen selvitys.

Kuva 2. Autopaikkojen mitoitusperiaatteet vuodelta 2014. Lähde: Lohjan kaupunki / Kaavoitus.

Toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuin- tai majoituskäyttöön on todennäköisesti toteutettavissa teknisten vaatimusten osalta.

Poistumisteiden toteuttamiseen on useita vaihtoehtoja. Tavanomaisin ratkaisu on järjestää asunnosta yksi uloskäytävä ja sen lisäksi varatie. Varatien määritelmä on uloskäytävää vaikeakulkuisempi reitti, jota pitkin on mahdollisuus päästä turvaan palolta. [18] Vanhoissa kerrostaloissa, joissa ei ole parvekkeita, varatienä toimii asunnon ikkuna. Uusien kerrostalojen yksiöissä varatienä toimii usein asunnon ranskalainen parveke, joka ei juurikaan poikkea ikkunasta. Arkkitehtuurisista ja kaupunkikuvallisista syistä johtuen uusia parvekkeita ei ole aina mahdollista toteuttaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Espoon pelastuslaitos on hyväksynyt käyttötarkoituksen muutoksissa ratkaisuja, joissa varatienä toimii asunnon ikkuna [1], [18], [26].

Majoitusrakennuksen poistumistievaatimus on asuinrakennusta tiukempi. Rakennuksesta edellytetään kaksi erillistä poistumistietä [18]. Vanhoissa kerrostaloissa vaatimusta on vaikeaa tai lähes mahdotonta toteuttaa. Määräyksestä poikkeaminen ei myöskään ole mahdollista, koska myönnetty poikkeaminen ei saa vaarantaa käyttäjien terveellisyttä tai turvallisuutta [1].

Ilmanvaihdon vaatimukset edellyttävät todennäköisesti ilmanvaihtojärjestelmän uusimista vaatimusten mukaisen tason saavuttamiseksi [49].

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä todetaan 7 §:ssä, ettei ääniympäristöstä saa aiheutua asukkaalle haittaa, kun rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu [21]. Mikäli asemakaavassa ei ole melua koskevia vaatimuksia, ja kiinteistö sijaitsee melualueella, joudutaan todennäköisesti tekemään melumittauksia. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät saa ylittyä [50]. Ääniympäristöllä voidaan tarkoittaa myös rakennuksessa tapahtuvan toiminnan aiheuttamaa melua. Äänitekniset hybridimallit ovat pääsääntöisesti hyvin haasteellisia. Esimerkiksi ravintolan ja kuntosalin äänien kulkeutuminen viereisiin tiloihin on koettu ongelmalliseksi.

3.3.2. Liiketilän käyttötarkoituksen muutos ravintolaksi tai kahvilaksi

Rakennusluokitus 2018 jakaa liikerakennukset kolmeen ryhmään: myymälärakennukset, majoitusrakennukset ja ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset [10]. Rakennusluokitus ei määrittele mahdollista käyttötarkoituksen muutoslupatarvetta. Oleellista on lupapäätökseen kirjattu ja pohjapiirustuksiin nimetty käyttötarkoitus [1]. Rakennusluokituksen paikkansapitävyys on kuitenkin aina tarkistettava lupakäsittelyn yhteydessä. Liiketilassa tapahtuva muutos kahvila- tai ravintolakäyttöön edellyttää pääsääntöisesti haettavaksi rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle, vaikka tila edelleen pysyy liiketilana [1], [18].

Liiketilän muutos ravintolakäyttöön on lupateknisesti varsin haasteellinen. Tarkasteltavia asioita on runsaasti, ja niihin liittyy paljon tapauskohtaista harkintaa. Keittiötyyppi vaikuttaa oleellisesti tiloille asetettaviin vaatimuksiin. Rakennustiedon ylläpitämä RT- kortti *Ravintolat ja kahvilat 94-11164* määrittelee kolme eri keittiötyyppiä [54]:

- Valmistuskeittiö, jossa ruoan valmistus tapahtuu paistamalla, parillalla, uunissa tai uppokeittimellä rasvassa.
- Kuumennuskeittiö, jossa esikypsytettyjä puolivalmisteita tai valmiita ruokia kuumennetaan uunissa, vesihauteessa tai keittämällä.

- Tarjoilu- eli jakelukeittiö, jossa tarjoillaan muualta kuljetettua kuumana tai kylminä säilytettäviä ruokia.

Arvioitaessa tilan soveltuvuutta ajateltuun käyttöön tulee tarkastella ainakin seuraavia asioita:

- Paloturvallisuus, kuten palo-osastokoot, pintaluokat.
- Tilan akustiset vaatimukset; toiminnan aiheuttama melu.
- Ilmanvaihdon toimivuus asiakas-, sekä muissa tiloissa.
- Keittiön soveltuvuus käyttöön; rasvakanavat ja -kaivot, jos valmistetaan rasvoittavaa ruokaa.
- Henkilöstötilat; valmistuskeittiö, edellyttää tauko-, pukeutumis- ja wc-tiloja, sekä suihkutiloja.
- Wc- tilojen riittävyys; sidottuna asiakaspaikkamäärään.
- Poistumisteiden riittävyys; lähtökohtaisesti vähintään kaksi.
- Siivoustilat; keittiössä ja salissa erilliset.
- Jätetilat.
- Sisäänkäynnin ja tilojen esteettömyys.
- Ulkoterrassit; vaikuttavat wc- tilojen mitoittamiseen.
- Mainoslaitteet.

Edellä mainitut seikat voivat rajoittaa tilaan sallittua enimmäisasiakaspaikkamäärää. Myös rakennuksen suojeleuarvot voivat rajoittaa suunniteltua toimintaa. Kyseessä on todennäköisesti vaativa rakennussuunnittelutehtävä, mikä tulee ottaa huomioon jo heti hankkeeseen ryhtyessä. [1]

Pienimuotoisen kahvilan sijoittaminen olemassa olevaan liiketilaan ei todennäköisesti edellytä haettavaksi rakennuslupaa tilan käyttötarkoituksen muutokselle. Pienimuotoisuuden rajana voidaan pitää kuutta asiakaspaikkaa, ja ettei keittiössä ole ruuanvalmistusta [1]. Ruokaviraston tulkinnan mukaan ravintolalta ja kahvilalta vaaditaan riittävästi asiakas-wc-tiloja, jos asiakaspaikkoja on enemmän kuin 6. Aiempi tulkinta on ollut selkeämpi. Riittävästä määrästä neuvotellaan terveystarkastajan kanssa, ja vanhoja raja-arvoja sovelletaan edelleen. Ohjeistus määrästä löytyy RT- kortista *Ravintolat ja kahvilat* 94-11164. Kuuden asiakaspaikan kahvilassa henkilökunnalla ja asiakkailta voi olla usein yhteinen

wc- tila. 7-25 asiakaspaikalle riittää yksi yhteinen wc-tila. [54] Jos tarjoilu on pääasiassa alkoholitarjoilua, edellytetään naisille ja miehille oma wc- tila. Teras- sin tarjoilupaikat lisäävät wc- tilojen lukumäärää niin, että puolet terassin asia- kaspaikoista lasketaan mukaan wc- henkilömäärän mitoitukseen. Jos taas ul- kona on enemmän asiakaspaikkoja kuin sisällä, kaikki asiakaspaikat huomioi- daan wc- paikkojen mitoituksessa. [54]

Alle viiden hengen työpaikoilla henkilökunnalle tarvittavat henkilöstötilat harki- taan tapauskohtaisesti. Henkilöstötiloihin kuuluvat puku-, pesu- ja wc-tilat, sekä ruokailu-, lepo- ja odotustilat. [1]

Tilasta tulee olla lähtökohtaisesti kaksi toisistaan riippumatonta, erillistä ja tar- koituksenmukaista uloskäytävää [18]. Pienessä kokoontumis- ja liiketilassa riit- tää yksi uloskäytävä. Pieniksi tiloiksi luokitellaan ympäristöministeriön asetuk- sen rakennusten paloturvallisuuden perustelumuition sivun 35 mukaan pieni kioski, kahvila tai pienmyymälä [55]. Uloskäytävän leveyden tulee olla 1200mm. Jos tilan henkilömäärä on enintään 60, voi toinen uloskäytävä olla vähintään 900mm. [18] Uloskäytävän leveydestä on voitu poiketa esimerkiksi johtuen ra- kennuksen suojelumääräyksestä, joka on estänyt rakennuksen julkisivuun koh- distuvat muutokset. Kahdesta erillisestä uloskäytävästä on voitu poiketa, kun ti- lasta on ollut mahdollista järjestää useita varateitä. Oleellista on ollut reittien riit- tävä etäisyys toisistaan, jolloin poistuminen voi tapahtua turvallisesti. Uloskäytä- viä on pääsääntöisesti riittävästi, eivätkä niiden leveydet rajoita tilan sallittua suurinta henkilömäärää. Kaksi 1200mm leveä uloskäytävä riittää 300 henkilölle. 400mm lisäys ovileveyteen kasvattaa sallittua henkilömäärää 60:lla. [18]

Ravintolan asiakaspaikkamäärää mitoitettaessa edellytetään tilaa olevan vähin- tään 1m²/ asiakas. Rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuutta koskeva E1- osio, jonka voimassaolo päättyi 1.1.2018, määritteli ohjetasoisessa taulu- kossa 10.4.1 kokoontumistilan pinta-alaperusteiseksi henkilömääräksi 1m² / henkilö, kun henkilömäärää ei ollut tiedossa. Vaikka E1:n voimassaolo on päät- tynyt, tulkintaa voidaan edelleen pitää perusteltuna. [5] Rakennuslupahakemuk- sessa tulee esittää pohjapiirustuksessa istumapaikat, joiden perusteella tilalle

määritellään suurin sallittu henkilömäärä [1]. Rakennuslupapäätöksessä vahvistetaan tilalle suurin sallittu henkilömäärä maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n mukaisesti. Vahvistetusta henkilömäärästä tulee olla tieto tilassa näkyvään paikkaan kiinnitettynä. [1]

Yli 25- asiakaspaikkainen ravintola- tai kahvilatila edellyttää lähtökohtaisesti esteetöntä sisäänkäyntiä ja liikuntaesteiselle mitoitettua ja varustettua wc:tä. Ohje vaatimuksesta löytyy RT kortista *Ravintolat ja kahvilat 94-11164*. [54] Esteettömän sisäänkäynnin järjestäminen olemassa olevaan liiketilaan on haasteellista toteuttaa, varsinkin jos rakennus rajautuu katualueeseen. Esteetöntä reittiä ei todennäköisesti sallita järjestäväksi luiskin jalankululle varatulle katualueelle. Mikäli esteetöntä kulkuyhteyttä ei ole mahdollista toteuttaa, on vaihtoehtona asiakaspaikkamäärän rajoittaminen 25:een. [1], [18], [54]

Uuden ravintola ja kahvilatilan toiminnan harjoittajan tulee tehdä viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista elintarvikehuoneistoilmoitus kunnan elintarvikevalvontaviranomaiselle Ruokaviraston edellyttämällä tavalla [38]. Lohjan rakennusvalvonta pyytää rakennuslupakäsittelyn yhteydessä elintarvikevalvontaviranomaisen kirjallista lausuntoa. Menettelyllä varmistetaan vaatimusten täyttyminen, kuten vesipisteiden riittävyys ja pinnoille asetettavat vaatimukset. [38]

Tilan käyttötarkoituksen muutos ravintolaksi luokitellaan vaativaksi ilmanvaihdon suunnittelutehtäväksi erityisesti paloturvallisuudesta johtuen [1], [18]. Valmistuskeittiön kohdepoistokanavien tulee osineen olla valmistettuja teräksestä ja niiden tulee olla helposti puhdistettavia. Kanavien palonkestoksi tulee suunnitella saman palo-osaston alueella EI60 ja toisen palo-osaston alueella EI120, eikä kohdepoistoa saa yhdistää keskusilmavaihtolaitteistoon. Kanava tulee jotta mahdollisimman suoraa vesikatolle. Ulosilmapuhalluslaitteen tulee täyttää sille asetetut etäisyysvaatimukset. Keittiötilojen yhteydessä samassa palo-osastossa sijaitsevan astiapesukoneen huuvan tai tiskikoneen yleispoiston voi yhdistää keittiön kohdepoistoon talotekniikkainfon mukaisesti. [18], [56]

Ruoan valmistustavalla on keskeinen merkitys kanavan rasvoittumiseen. Rasvakeittimet, grillit ja parilat aiheuttavat kanavistojen voimakasta rasvoittumista. Pizzauunit sen sijaan eivät aina edellytä rasvakanavan käyttöä. Esimerkiksi enintään 20kW uunin huuva voidaan sallia liitettäväksi saman tilan yleispoistoon. [56]

Kohdepoistokanavan johtaminen vesikatolle saattaa olla haaste, jota voi olla vaikea järjestää. Olemassa olevasta tilasta löytyy harvoin käyttöön soveltuvaa hormia. Kanavan johtaminen ulkoseinän kautta ulos on haasteellinen vaihtoehto. Kanavan aiheuttama muutos julkisivuun on huomattava, eikä muutos ole aina mahdollinen. [1], [18], [56]

Valmistuskeittiön toteuttaminen olemassa olevaan tilaan vaatii toimivaa ratkaisua kohdepoiston järjestämiseksi. Jos ratkaisua ei löydy, on se este rakennusluvan myöntämiselle.

Vanhoissa kiinteistöissä haasteita aiheuttavat myös ravintolan hajut, jotka leviävät ympäröivien tiloihin. Rakenteiden tiivistämisen merkitystä ei ole aina osattu huomioida riittävästi. Jo porrashuoneeseen johtavan oven aukipitäminen on tuonut hajuja muihin kerroksiin.

3.3.3 Eri viranomaisten haastatteluja

Teamsillä tehdyissä viranomaisten teemahaastatteluissa keskusteltiin erityisesti kaupunkikeskustojen tyhjilleen jääneiden tilojen kehittämismahdollisuuksista sekä toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuudesta.

Lohjan kaupungin kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku toi keskustelussa esille sijainnin merkittävyyden, Lohjalla havaitut muutokset ja kehittymismahdollisuudet.

” Sijainti on ratkaiseva. Esimerkiksi nykyiset maakuntakaavat suosivat kauppojen sijoittumista kaupunkien keskusta-alueille. Keskuksissa kauppoille ei ole määritelty maakuntakaavassa ylärajaa, kun taas muilla alueilla kaupan määrää on rajoitettu. Vireillä olevassa kaavoitus- ja rakennuslaissa on esitys muutoksesta, jossa päätösvalta jää kuntiin.

Huhtikuussa 2021 valmistuneen Lohjan elinvoimalaskennan tuloksessa on havaittavissa kahden vuoden ajalta muutos. Erityisalan kaupat ovat vähentyneet Lohjan keskustassa, sekä muissa taajamissa, kun taas kahviloiden ja ravintoloiden määrä on kasvanut. Ilmiö on valtakunnallinen. Kivijalkakaupat ovat vähentyneet nettimyynnin lisääntyttä ja liikkeiden siirryttyä ostoskeskuksiin.

Myös toimistorakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi on täysin riippuvainen rakennuksen sijainnista. Työpaikka-alueet eivät ole asumiseen soveltuvaa ympäristöä. Etätyön lisääntyminen tulee näkymään toimistotilatarpeen vähentymisenä ja keskusta-alueella toimistorakennuksen muutos asumiseen on todennäköisesti mahdollista.

Kaavamääräyksillä pyritään joustaviin ja salliviin määräyksiin maakuntakaavan sallimissa rajoissa. Ei ole tarkoituksenmukaista määrätä tiukkoja käyttötarkoituksia. Esimerkiksi KTY toimitilarakennusten kaavamääräys on hyvin salliva. Merkinnän alle mahtuvat niin ikään toimistorakennukset, kuin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuus- ja varastorakennuksetkin.

Kaupunkien keskustoissa liikuttaessa tulee kestää ja sietää erilaisia häiriöitä. Keskustassa kuullaan melua ja kohdataan paljon erilaisia virikkeitä. Asuinalueilta odotetaan rauhallisuutta ja myös rauhoittamiseen soveltuvaa ulkotilaa, kuten puistoja. Nämä peruslähtökohdat tulee ottaa huomioon aina, kun pohditaan rakennukselle soveltuvaa käyttötarkoitusta.

Kaupungin keskustassa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa olevan tyhjän liiketilan korvaavan käytön tulisi olla laajempaa, kuin yksityinen asuminen. Liiketila on mahdollista muuttaa esimerkiksi taloyhtiön yhteistilaksi. Yksityinen tila ei sovellu keskusta-alueille, joissa kadulla liikkuja odottaa kohtaavansa kiinnostavia asioita. Keskusta alueen ulkopuolelle Pitkäniemen teollisuusalueelle on valmisteilla asemakaava, joka mahdollistaa kaksikerroksisen asunnon, jonka katutasossa olevan kerroksen tulee kuitenkin olla liike- tai toimistotilaa.

Hybridirakennukset, joissa samaan rakennukseen tulee paljon erilaisia toimintoja, tulee sijoittaa aina keskusta-alueille. Keskusta-alueen asukkaan tulee sietää eritavoin melua ja häiriöitä kuin asunto-alueilla, joissa ei ole muita toimintoja. Asuinalueen valinta perustuu sijaintiin, jota määrittää asemakaava. Pihojen tarve tulee huomioida myös keskustan hybridimalleissa.” (Leena Iso-Markku, henkilöhaastattelu, 19.10.2021)

Johtavan palotarkastajan Jukka Saaren ja palotarkastajan Anssi Kuhlmanin haastattelussa käsiteltiin erityisesti rakennussuojelun merkitystä, sekä toimistorakennuksen muutosta asumiseen.

”Toimiston käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön pidetään käyttötarkoitukseltaan riskillisempänä, vaikka RIL 95 tulkinta on erilainen. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan tilassa nukkuminen on riskillisempää kuin tilan toimistokäyttö, vaikka asunnon asukkaiden oletetaan tietävän poistumisreitit. Riskillisempi toiminta edellyttää noudattamaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen paloturvallisuudesta.

Suojeltujen 1800-luvulla rakennettujen historiallisesti merkittävien rakennusten saneerausten yhteydessä tulee tilanteita, joissa suojeluarvo ohittaa palomääräykset. Tällöin tulee arvioitavaksi rakennuksen alkuperäisten ominaisuuksien toimivuus nykytilanteessa, kuten porrashuoneiden pintakerrokset ja savunpoisto, joihin voi olla mahdollista saada parannuksia. Turvallisuutta pyritään lisäämään ratkaisuilla, jotka eivät näy suojeltavassa tilassa tai asiassa. Esimerkkinä massiiviset puuovet. Eräässä kohteessa puuovet tuli säilyttää niiden suojeluarvon takia. Tilan edellyttämä osastoiva ovi rakennettiin suojeltavan massiivioven taakse siten, ettei se heikentänyt tilan suojeluarvoa. Uuden oven toteutus on tehty siten, että se voidaan tarvittaessa poistaa, jolloin tila on mahdollista palauttaa alkuperäiseen asuun. Ikkunalaseja voidaan pitää savutiiviinä, mikä osaltaan helpottaa tulkintoja. Tavoitteena on pyrkiä nostamaan taso lähelle nykypäivän vaatimuksia.” (Jukka Saari, Anssi Kuhlman, henkilöhaastattelu, 24.9.2021)

Matti Karjanojan haastattelussa tuli esille mielenkiintoinen ratkaisu loft-tyyppisestä asumisesta.

”Kaupungin keskustoissa on hyväksytty loft-tyyppisiä ratkaisuja, joissa ensimmäisen kerroksen liiketila on muutettu asuin-työtilaksi. Alakerrasta on puhkaistu toiseen kerrokseen asuintiloihin sisäinen porrasyhteys. Asunnoissa tarvitaan nyt enemmän työtiloja. Työtilan tarve voi kuitenkin muuttua tulevaisuudessa, joten tilojen palautuminen takaisin liiketiloiksi on syytä ottaa huomioon.” (Matti Karjanoja, henkilöhaastattelu, 15.09.2021)

Vantaan rakennusvalvonnan kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärjen ja lupapäällikkö Ilkka Rekosen kanssa käydyssä henkilöhaastattelussa maaliskuussa 2021 pohdittiin Vantaan kehittämää mallia, jossa tiloille on määritelty kaksi eri käyttötarkoitusta:

”Vantaan tekemien selvitysten perusteella nykyainsäädäntö mahdollistaa kahden eri käyttötarkoituksen määrittämisen tilalle [1]. Jos tilaa on tarkoitus käyttää asumiseen, tulee tila määritellä rakennusrekisteriin asunnoksi, jotta asukas saa tehtyä huoneistoon Digi- ja väestötietorekisterin edellyttämän muuttoilmoituksen [14]. Vantaalla on testattu ratkaisua, jossa ensimmäisen kerroksen asuintilojen toiseksi käyttötarkoitukseksi on nimetty liiketila. Muun muassa tilojen ilmanvaihto on toteutettu niin, että tilan muuttaminen liiketilaksi on mahdollista ilman rakennuslupapäätöstä. Tiloihin, jotka on mahdollista muuttaa myöhemmin ravintolakäyttöön, on rakennettu jo valmiiksi rasvanerotuskaivo ja rasvakanavat. Rasvanerotuskaivon ja rasvakanavan kustannus on rakennettaessa pieni, kun verrataan jälkepäin tehtävää toteutusta. Ravintolan poistokanavaa ei välttämättä kyetä toteuttamaan jälkikäteen. Samoin rasvakaivon toteuttaminen on haasteellista toteuttaa jälkepäin.” (Ilkka Rekonen, Matti Kärki, henkilöhaastattelu, 15.03.2021)

3.4 Kartanon muutos matkailukohteeksi

Kartanorakennuksien ja maatilojen päärakennuksien suuret käyttökustannukset ovat johtaneet taloudellisiin haasteisiin. Rakennukset ovat pääsääntöisesti kaksikerroksisia hirsirakennuksia, joiden paloluokka on todennäköisesti P3. [18] Rakennuksilla on usein kulttuurihistoriallisia arvoja ja ne voivat sijaita valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueella, joiden rakenne, kylä- ja kaupunkikuva pyritään turvaamaan ja säilyttämään jo alueella olevia rakennuksia ja ympäristöjä. Näillä alueilla sijaitsevien rakennusten ulkonäköä ei pääsääntöisesti voida muuttaa, mikä tulee ottaa huomioon rakennuksen aiotussa käyttötarkoituksessa. [57]

Taloudellisista haasteista johtuen rakennuksia ei enää voida pitää yksityisasuntoina ja niille haetaan uusia käyttötarkoituksia usein majoitusliikerakennuksina tai hotelleina, jolloin rakennukseen sijoitetaan majoitushuoneiden lisäksi ravintolapalveluita.

Rakennuksen uutta mahdollista käyttötarkoitusta määrittelee paloturvallisuus, joka on tekijänä määräävä. Kaksikerroksisen P3 -luokan rakennuksen toiseen kerrokseen sallitaan majoitustilat kymmenelle henkilölle. Henkilömäärää ei ole mahdollista kasvattaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Lisäksi majoitustilat

edellyttävät kahta uloskäytävää, mikä ratkaisu on harvoin toteutettavissa. Kymmenen henkilön majoitustilat ovat harvoin taloudellisesti toimiva ratkaisu. Majoitustoiminta tulisi sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, jolloin majoituvien henkilömäärä voi olla 50 ja automaattisella sammutuslaitteistolla varustetussa rakennuksessa 100. [18]

Kaksikerroksisen P3-luokan kokoontumistilana toimivan rakennuksen henkilömäärä on rajoitettu 50 henkilöön, mikäli kokoontumistila sijaitsee toisessa kerroksessa. Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta koskevassa perustelumuiotiossa on 8 §:ssä esitetty seuraava laskentaperuste [55]:

”Mikäli rakennuksessa on eri käyttötarkoituseryhmiin kuuluvia tiloja, rakennuksen turvallisuustaso arvioidaan tarkastelemalla rakennusta kokonaisuutena. Kokonaisuutta voidaan arvioida laskemalla eri käyttötarkoitusten henkilömäärä tai paikkalukujen ja niiden enimmäispaikkalukujen suhteiden summa, joka saa olla enintään yksi.”

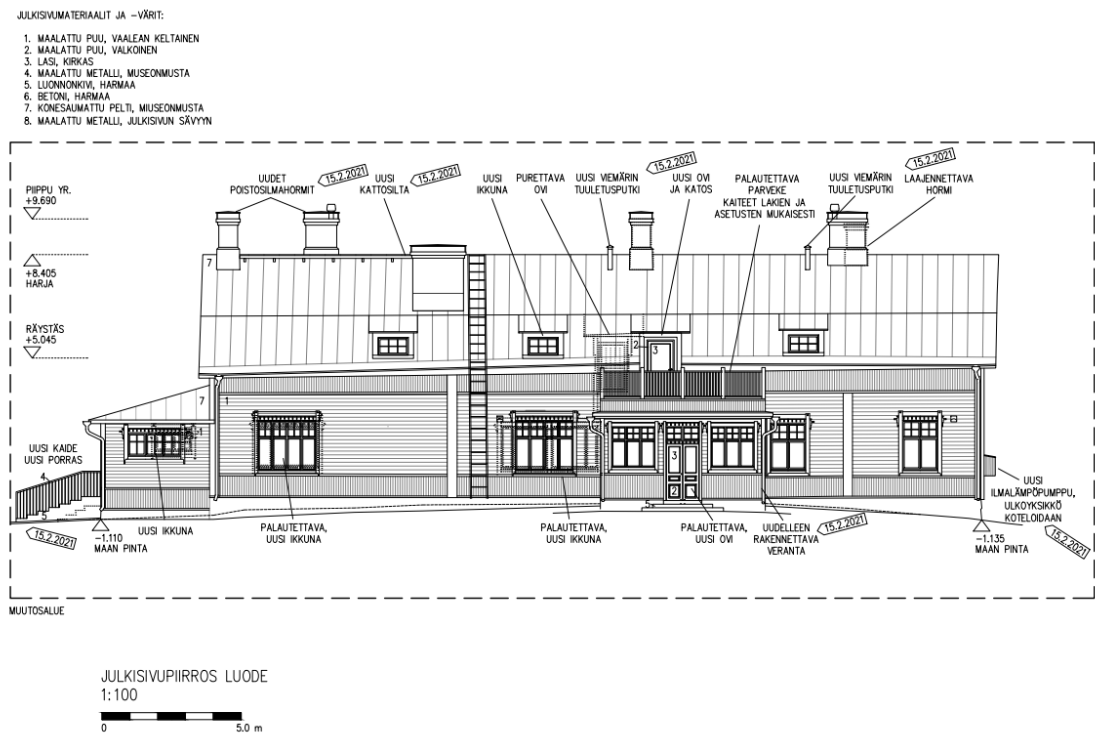
P3- luokan 2-kerroksisessa rakennuksessa voi yläkerrassa olla esimerkiksi 8 majoituspaikkaa, jolloin alakerrassa voi olla juhlatila enintään 100 henkilölle. Laskukaava perustuu 8 / sallittu maksimi 10 + 100 / 500 sallittu maksimi = 1. [18], [55]

Lohjan Immolan kartano on esimerkkitapaus, jossa entiselle ratsutilalle haettiin uutta käyttötarkoitusta. Tilakeskus kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kartanon päärakennus on rakennettu 1800- luvun alkupuolella ja sen komea kivinavetta on peräisin vuodelta 1848. Päärakennusta on laajennettu vuonna 1905 ja kunnostettu vuonna 1932. Kiinteistön kehittäminen matkailukohteeksi on aloitettu päärakennuksesta ja navettarakennuksesta. Rakennuslupakäsittelyyn liittyi useita neuvotteluita Länsi-Uudenmaan museon kanssa.

Päärakennuksen käyttötarkoitus tulee säilymään mittavan peruskorjauksen jälkeen asuinrakennuksena. Rakennuksen ilmanvaihto säilytetään painovoimaisena, lämmitysjärjestelmä vaihdetaan maalämpöön ja kylmä ullakkotila lämpöeristetään ja otetaan asumiskäyttöön, minkä jälkeen rakennuksen kerrosala on

482m². Rakennuksen kaikissa alakerran huoneissa on hienot muurit. Rakennuksen ilmanvaihto on järjestetty muurattujen hormien ja tulisijojen kautta ja katolle asennetaan tarvittaessa hormi-imurit.

Rakennuksen julkisivuun kohdistuu mittavia korjaustöitä, jotka on esitetty sivulla 73 kuvassa 3. Rakennuksen lahovauriot korjataan ja arkkitehtuuria palautetaan alkuperäiseen asuun muun muassa palauttamalla parveke verannan yläpuolelle. Länsi-Uudenmaan museon kanssa käydyissä keskusteluissa nähtiin tärkeäksi alkuperäisten ikkunoiden ja puuverhoilun säilyttäminen. 1960-luvulla vaihdetut ikkuna palautetaan omistajan toiveesta paremmin alkuperäiseen asuun sopivammiksi. Länsi-Uudenmaan museon näkemyksen mukaan rakennukseen olisi voinut jäädä kerroksellisuutta, eikä palauttaminen alkuperäisempään asuun olisi ollut välttämätöntä.



Kuva 3. Arkkitehtitoimisto Saasti Arkkitehdit Oy:n rakennuslupa- ja julkisivupiirustus 3.2.2020.

Saneerauksen edetessä ilmeni, että vanha puuverhoilu joudutaan purkamaan. Länsi-Uudenmaan museo hyväksyi puuverhouksen uusimisen, kun uusi verhoitus rakennetaan kiinni vanhaan hirsipintaan. Länsi-Uudenmaan museon kantana oli, ettei vanhoihin rakennuksiin kuulu tehdä jälkeinpäin koolauksia tai ilmarakoja, ja että runko pysyy terveenä, kun pintakäsittely toteutetaan pellavaöljymaalilla.

Peruskorjauksen rakennuslupapäätöksessä on myönnetty useita maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisia vähäisiä poikkeamia [1]. Lupapäätöksessä on poikettu ympäristöministeriön asetuksesta rakennuksen paloturvallisuudesta 23 §:n vaatimuksesta sisäpuolisten pintojen osalta. Hirsiulkoseinän sisäpuolelle asennetaan uudet huokoiset puukuitulevyt, jonka pintaluokka on E, tarvikkeet, joiden käyttäytyminen palossa on hyväksyttävissä, vaatimuksen ollessa D-s2 tarvikkeet, joiden osallistuminen paloon on hyväksyttävissä. [18] Poikkeamisen perusteluna on ollut rakennuksen käyttötarkoitus, ja rakennukseen asennettavat sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet. Pinnoille voidaan hyväksyä yhtä paloluokkaa lievemmät vaatimukset, mikäli syttymisen tai palon leviämisen vaara on mahdollista pitää tavanomaista vähäisempänä. [18], [55] Puukuitulevyä voidaan pitää vanhaan rakennuksen teknisesti hyvin soveltuvana materiaalina. Muut hyväksytyt poikkeamat koskivat lähinnä poistumisteiden leveyksiä, joita ei ollut mahdollista toteuttaa määräysten edellyttämällä tavalla tilanahtaudesta johtuen.

Tilan vanha komea 622m² navettarakennus on tarkoitus muuttaa juhla- ja myymälätilaksi. Navetan ensimmäinen kerros on kiveä ja navetan vintti on puurakenteinen. Kivinavetan käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa myymäläksi ja navetan vintille on tarkoitus toteuttaa 150 henkilön juhlatila. Tilaan johtaa vinttisilta, ja toinen poistumistie on tarkoitus toteuttaa sillalla, joka johtaa uudisosan päällä olevalle kattoterassille. Kattoterassilta johtavat portaat maanpinnan tasoon.

Rakennuksen paloluokka on P3, joten rakennuksen henkilömäärä on rajoitettu. Kaksikerroksisessa P3- luokan rakennuksessa henkilömäärä on rajoitettu viiteenkymmeneen, ja yksikerroksisen viiteensataan henkilöön. [18] Rakennuk-

seen toteutettavat poistumistieratkaisut ovat luonteeltaan sellaiset, että rakennusta voi rinnastaa yksikerroksiseksi rakennukseksi. Leveä maaramppi, joka muistuttaa vanhaa vinttisiltaa, sekä poistumisreitti uudisosan kattoterassille on todettu niin turvallisiksi ratkaisuksi, että navetan vintille voidaan hyväksyä 150 asiakkaan henkilömäärä 50 henkilön sijaan. [1], [18] Uudisosaan toteutetaan valmistuskeittiö. Näin vintille rakennettava juhlatila pystytään toteuttamaan mahdollisimman suurena ja yhteneväisenä tilana. Länsi-Uudenmaan museon kanssa käydyissä neuvotteluissa on löytynyt tyydyttävä ratkaisu, uudisosan sijoittamiselle siten, että se jää rakennuksen taakse piiloon. Julkisivu uusitaan peiterimaverhouksella, joka noudattaa alkuperäistä asua. Julkisivulaudoituksen uusiminen mahdollistaa tuuletusraon ja tuulensuojan asentamisen, joka olisi ollut muuten vaikea toteuttaa, koska kylmän vinttitilan laudoitus on asennettu suoraan runkoon.

3.4.1 Eri viranomaisten haastatteluja

Teamsillä kautta tehdyissä eri viranomaisten teemahaastatteluissa keskusteltiin siitä, miten vanhoja kartanorakennuksia on mahdollisuus saada hyötykäyttöön.

Lohjan kaupungin kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku toi keskustelussa esille kaavoituksen keinot uuden käyttötarkoituksen sallimiseksi.

”Arvokkaalle ympäristölle ja rakennuksille on tärkeää löytää vitaali käyttötarkoitus, joka edesauttaa niiden säilymistä käytössä. Nämä arvot menevät kaavoituksessa kaikkien muiden arvojen ohi. Muiden tavoitteiden, kuten tavoiteltujen taloudellisten hyötyjen, tulee alistua ympäristön säilymisen edeltä. Rakennukset sijaitsevat usein haja-asutus alueilla, joissa asemakaava ei ole ensisijainen ratkaisu. Lupamenettelynä suunnittelutarveratkaisu on usein toimiva ja riittävä, kun rakennuksille haetaan uutta käyttötarkoitusta, tai toimintaa halutaan laajentaa. Lupamääräyksissä voidaan rajoittaa käyttäjien ja sitä kautta liikenteen määrää, jottei synny tilannetta, jossa uusi käyttötarkoitus edellyttää esimerkiksi tiestön parantamista.” (Leena Iso-Markku, henkilöhaastattelu, 19.10.2021)

Johtava palotarkastaja Jukka Saari ja palotarkastaja Anssi Kuhlman toivat esille käytännön esimerkin rakennuksen paloturvallisuuden soveltamisesta.

”Lohjalla on useita P3- luokan kohteita, joissa on sovellettu paloturvallisuuden perustelumuition laskentakaavaa maksimihenkilömäärän mitoituksen määrittämiseen. Näissä kohteissa joudutaan aina soveltamaan määräyksiä, varsinkin jos rakennuksessa on suojele- arvoja.” (Jukka Saari, Anssi Kuhlman, henkilöhaastattelu, 24.9.2021)

Matti Karjanoja pohti haastattelussa kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen tärkeyttä.

”Vanhojen kartanorakennusten säilyminen käytössä on kulttuuri- teko. Hankkeet edellyttävät tiivistä yhteistyötä museon kanssa.” (Matti Karjanoja, henkilöhaastattelu, 15.09.2021)

3.5 Tehdasrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen haasteet

Vanhojen tehdasrakennusten käyttötarkoituksen muutos edellyttää, että alue, jossa rakennus sijaitsee, ei enää ole tehdasalueeksi soveltuvaa ja että alueelle on hyväksytty kaavamuu- tos uudelle käyttötarkoitukselle. Säilytettäviksi soveltu- vat tehdasrakennukset ovat myös todennäköisesti asemakaavassa suojeltuja. Rakennuksissa on todennäköisesti ollut sen käyttöhistorian aikana toimintaa, josta on tullut haitta-aineita rakenteisiin. Myös rakennus itsessään sisältää to- dennäköisesti haitta-aineita, kuten asbestia.

Karkkilan esimerkkitapauksessa tehdasrakennuksen käyttötarkoituksen muu- toksen haasteita on tarkasteltu omasta näkökulmastani. Olin Karkkilan kaupun- gin palveluksessa vuosina 2011-2012. Karkkilassa vanha, alun perin 1800-lu- vulla rakennettu konepaja ja valimo on muutettu kaupungintaloksi ja kirjastoksi 1980-1990 lukujen vaihteessa Kaj Wartiaisen ja Sari Schulmanin suunnitelman mukaan. Rakennuksessa ilmeni sisäilmaongelmia, joiden alkuperäksi osoittau- tuivat rakenteeseen konepajatoiminnan aikana imeytyneet öljyt ja bensiinit. Haitta-aineiden pääsyä huoneilmaan estettiin kapseloinnein. Kapselointi tehtiin vuonna 2012 ja se toimii edelleen.

3.5.1 Rakennuksen terveellisyyden osoittaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n perusteella voidaan edellyttää rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen rakennuslupahakemuksen liitteeksi pätevän henkilön laatimaa selvitystä rakennuksen kunnosta. [1] Rakennuksen kunnosta tehtäviä tutkimuksia ja selvityksiä ovat muun muassa:

- Kuntoarvio, joka perustuu pääosin aistienvaraisiin asiantuntijahavaintoihin rakenteita rikkomatta.
- Kuntotutkimus, joka on kattava selvitys rakennuksen kunnosta ja edellyttää rakenteita rikkovien menetelmien käyttöä.
- Haitta-ainearvio, jossa tutkittavat kohteet paikallistetaan ja valitaan tilaajan antamien lähtötietojen perusteella.
- Haitta-ainetutkimus, jossa haitta-aineet selvitetään rakennuksen rakenteista ja rakennusosista.
- Rakennusfysikaalinen selvitys.
- Laajarunkoisista halleista laadittava arviointitodistus.

Rakennuslupapäätöksissä edellytetään noudatettavaksi Valtioneuvoston asetusta 798/2015 asbestityön turvallisuudesta, mikäli rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994 ja hankkeeseen liittyy purkutöitä [58]. Esimerkiksi ennen vuotta 1994 rakennetun tehdaskiinteistön käyttötarkoituksen muutos asuin-, toimistotai kokoontumistilaksi edellyttää aina haitta-ainekartoitusta tilojen terveellisyyden varmistamiseksi [16], [37].

Tavallisimpia haitta-aineita ja niiden käyttötarkoituksia rakennuksissa ovat:

- Asbesti, jota on käytetty muun muassa eristysmassoissa, sen runsaiden hyvien ominaisuuksien johdosta.
- Polysykliset aromaattiset hiilivedyt eli PAH-yhdisteet, kuten kreosiitti, jota on käytetty muun muassa puun kyllästämiseen.
- Polyklooratut bifenyylit PCB- yhdisteet, joita on käytetty muun muassa liimoissa, maaleissa sekä elastisissa saumamassoissa.
- Haitalliset metallit, kuten arseeni, lyijy, elohopea ja kromi, joita on käytetty muun muassa maaleissa ja puunkyllästeissä.
- Öljyhiilivedyt ja BTEX- yhdisteet, joita on tavanomaisesti joutunut betonirakenteisiin öljyvahingon seurauksena.

Rakennuksessa todetut kosteus- ja mikrobivauriot sekä terveyshaittaepäilyt tulee kartoittaa. Sisäilmasta on mahdollista tutkia pitoisuuksia haihtuvien orgaanisten yhdistelmien näytteillä. Vaihtoehtoisia tapoja ovat:

- VOC- sisäilmanäytteet, jotka kertovat kuinka paljon sisäilmassa on haihtuvia orgaanisia yhdisteitä.
- FLEC- emissionäyte, joka kertoo kuinka paljon pintamateriaali emittoi kyseistä haihtuvaa orgaanista yhdistettä.
- Bulk- emissionäyte kertoo kuinka paljon materiaalinäyte emittoi kyseistä orgaanista yhdistettä, joko tilavuuden suhteen tai näytteen massan suhteen.

Mikäli rakennuksesta löytyy haitta-aineita, tulee selvittää, mitkä ovat soveltuvat toimenpiteet, joilla varmistetaan rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus. Mikäli haitta-aineiden poistaminen purkamalla ei ole mahdollista, vaihtoehdoksi jää:

- Kapselointikorjaus, jossa emissioita rajoitetaan sekä diffuusiolla, että konvektiolla.
- Ilmatiiveyden parantaminen, jossa estetään hallitsemattomat konvektiovirtaukset.
- Tuulettuvat rakenteet, jossa emissiot johdetaan hallitusti pois rakennuksesta.
- Alipaineistus, jossa painesuhteilla vaikutetaan hallitusti haitallisten yhdisteiden kulkeutumiseen.

Lupaehtona voidaan edellyttää laadunvarmistusta, jota voivat olla esimerkiksi merkkiainekokeet, tiiveysmittaukset, paine-eromittaukset ja lämpökuvaukset.

Korjattaville rakenteille tulee määritellä käyttöikätaivoite. Käyttö- ja huoltokirjassa tulee huomioida erityisesti poikkeavat huoltotarpeet. Esimerkiksi kattorakenteita ei voida edellyttää korjattavaksi nykymääräysten tasoon, ellei kattoa rakenneta uudelleen. [1]

3.5.2 Eri viranomaisten haastatteluja

Teamsin kautta eri viranomaisten kanssa käydyissä teemahaastatteluissa käsiteltiin tehdasrakennusten uusia käyttömahdollisuuksia ja niihin liittyviä haasteita.

Lohjan kaupungin kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku esitti vanhojen tehdasalueiden kaavoitukseen liittyviä haasteita.

” Lohjalla on vireillä Pitkäniemen asemakaavamuutos, jossa vanhalle tehdasalueelle etsitään uutta käyttötarkoitusta. Alue on varsin lähellä Lohjan keskustaa, ja se rajoittuu Lohjanjärveen. Tehdasalueella on vanhoja rakennuksia, joilla on suojeluarvoa ja joille etsitään uusia käyttötarkoituksia. Haasteena on, ettei suuren alueen ole mahdollista muuttua kerralla uuteen käyttötarkoitukseen. Alue rajautuu toimiviin tehdaskiinteistöihin, joissa toiminta tulee jatkumaan. Alueelle on jo sallittu tilapäisluvilla yksittäisiin rakennuksiin väliaikaisesti muuta, kuin tehdaskäyttöä. Ison kokonaisuuden muutos on suuri haaste.” (Leena Iso-Markku, henkilöhaastattelu, 19.10.2021)

Johtava palotarkastaja Jukka Saari ja palotarkastaja Anssi Kuhlman kertoivat, mitkä keskeiset seikat edesauttavat hankkeiden onnistumisessa.

” Tyhjilleen jäänyt rakennus on ongelma. Se joutuu helposti ilkivallan kohteeksi. Rakennukselle tulisi löytää sellainen käyttötarkoitus, johon se soveltuu ilman suuria muutoksia.

Oleellista on kartoittaa riittävällä tarkkuudella rakennuksen lähtötilanne, jonka jälkeen tehdään ratkaisu siitä mihin käyttöön rakennus soveltuu. Hanke tulee todennäköisesti käsittämään poikkeamia paloteknisistä vaatimuksista, joiden taustoittamiseen ja perustelujen selvittämiseen tarvitaan palokonsultti. On todennäköistä, että vielä työmaavaiheessa tulee ratkaistavaksi asioita, joita ei ole osattu ennakoida suunnitteluvaiheessa. Samalla kustannukset voivat kasvaa huomattavasti, joten talouden tulee olla kunnossa.

Pienet kohteet eivät pääsääntöisesti ole ongelmallisia. Työpaikkatilan koon kasvaessa yli 300m² muuttuvat myös määräykset. Tarvitaan kaksi poistumistietä, yhden poistumistien ja varatien sijaan. Myös pintaluokka vaatimukset kasvavat.

P3-luokan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on usein ongelmallisempi, kuin pinta-alaltaan suuren rakennuksen muutokset. P3-luokka aiheuttaa rajoituksia rakennuksen käyttömahdollisuuksiin,

kuten rakennuksen käyttäjien henkilömäärään. Suurissa rakennuksissa on usein paremmat edellytykset uudelle käyttötarkoitukselle. Lähtökohtaisesti ne ovat P1 paloluokan rakennuksia ja niiden suojaustaso on tapissa. Vanhoissa rakennuksissa poistumisteiden ylitykset ovat yleisiä. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen paloturvallisuudesta E1 mukaan ylitykset olivat sallittuja, kun rakennus varustettiin automaattisella sammutuslaitteistolla, automaattisella paloilmottimella tai automaattisella savunpoistolaitteistolla. Ylitykset voivat olla varsin huomattavia, koska E1 ei määritellyt ylitykselle ylärajaa. Rakennuksen paloluokka P1 ja korkein mahdollinen suojaustaso ovat lähtökohtina hyviä. Rakennuksen palo-osastojen enimmäisaloihin ei ole hyväksytty poikkeuksia. Palo-osastokoot tulee selvittää ja niiden tulee noudattaa nykymääräyksiä. Poistumisteiden ylityksiä on voitu kompensoida pilkkomalla isoja tiloja pienempiin osastoihin eri käyttötavan perusteella. Samalla poistuminen on sallittu toteutettavaksi toisen palo-osaston kautta. Poistumisteihin liittyviä poikkeuksia on voitu puoltaa, kun perusteluna on ollut tilaan sallitun maksimihenkilömäärän rajoittaminen ja tilan huomattava korkeus. Korkeassa tilassa savu jää palotilanteessa korkealle katonrajaan, mikä edesauttaa tilasta poistumista. Toisinaan on tullut eteen tapauksia, joissa avoimille aulatyypisille tiloille on haettu vahvistettavaksi suurta henkilömäärää yksittäisiä tilaisuuksia silmällä pitäen. Hakemuksiin on suhtauduttu kielteisesti, koska yksittäiset tilaisuudet muuttuvat helposti viikoittaiseksi tapahtumaksi.

Haastetta on voinut aiheuttaa tulkinta tilan käyttötarkoituksesta. Esimerkkinä panimo, jossa oli pieni myymälä, sekä anniskelualue tulkittiin loppujen lopuksi tuotantotilaksi. Myymälän ja anniskelualueen osuutta pidettiin kyseisessä tapauksessa vähäisempänä, kun itse tuotantolaitosta.

Onnistuneen hankkeen takana on pätevät asiantuntijat, jotka selvittävät lähtötilanteen riittävällä tarkkuudella, palokonsultti ja kunnossa oleva rahoitus, joka kestää työmaa aikaisia yllätyksiä.” (Jukka Saari, Anssi Kuhlman, henkilöhaastattelu, 24.9.2021)

Matti Karjanoja totesi haastattelussa hankkeisiin liittyvän useita haasteita.

”Vanhojen tehdastilojen käyttötarkoituksen muutokset ovat haasteellisia. Rakennuksien turvallisuus ja terveellisyys tulee varmistaa. Vanhoista rakennuksista löytyy todennäköisesti haitta-aineita ja piha-alueen maaperästä PIMA-maita. Haitta-aineiden poisto, tehtävät kapseloinnit ja maaperän puhdistukset ovat kalliita ja aikaa vieviä toimenpiteitä. On todennäköisesti turvallisempaa tehdä tiloista toimisto tai liiketiloja, kuin asuntoja. Rakennuksista tulee myös selvittää niiden suojeluarvo.” (Matti Karjanoja, henkilöhaastattelu, 15.09.2021)

3.6 Koulurakennuksen uusi elämä

Esimerkkitapauksessa käsitellään vanhan puukoulun muuttamisen haasteita monitoimitilaksi.

Lohjan kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Lohjan Museon vuonna 2017 laatimassa Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon kohde 32 sivulla 52 on Puu-Anttila. Vuosina 1916-1917 rakennettu Puu-Anttila on Lohjan vanhin oppikoulurakennus ja Länsi-Uudenmaan maaseudun ensimmäinen suomenkielinen oppikoulu. [59] Puu-Anttila sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla ja sillä on todettu olevan erityistä kaupunkikuvallista ja maisemallista arvoa. Lisäksi rakennuksella on merkittäviä rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. [59]

Kaksikerroksisessa hirsirakennuksessa on jugendvaikutteita ja se on poikkeuksellisen suurikokoinen. Rakennus on säilynyt varsin hyvin alkuperäisessä asussaan sekä sisältä, että ulkoa. Puu-Anttila toimi kouluna ja julkisessa käytössä aina 2010-luvulle saakka. [59] Rakennus jäi tyhjilleen 2013 sisäilmaongelmien vuoksi.

Uusi omistaja haki rakennukselle käyttötarkoitusta, joka voitiin toteuttaa mahdollisimman kevyin menettelyin. Asemakaavassa tontti oli edelleen YS- koulurakennusten korttelialuetta. Kaavasta poikkeaminen edellytti maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaista poikkeamislupaa [1]. Haetun käyttötarkoituksen tuli täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 § :n määritellyt poikkeamisen ehdot [1].

Rakennukseen esitettyjä uusia käyttötarkoituksia oli useita. Esimerkiksi rakennuksen muuttaminen majoituskäyttöön olisi edellyttänyt rakennuksen paloluokan muutosta P2 luokan rakennukseksi, mikä ei ollut mahdollista [18].

Rakennuksen uudeksi käyttötarkoitukseksi muotoutui monitoimitila ja rakennuksen rakennusluokitukseksi tuli toimistorakennus. Vanhan koulurakennuksen uusi käyttötarkoitus oli vaikutukseltaan vanhaa käyttötarkoitusta vähäisempää.

Rakennuksen käyttäjien henkilömäärä väheni oleellisesti pienemmäksi, mikä oli myös paloturvallisuuden kannalta turvallisempi ratkaisu. Rakennuksen käyttötarkoitukseksi sallittiin poikkeamisluvassa toimistohotelli, joka sai käsittää kokoontumis- ja myymälätiloja, jotka tuli sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Poikkeamislupa käsitti useita ehtoja. Korjauksien tuli olla ensisijaisesti säilyttäviä, ja palauttavia. Muutokset eivät saaneet vaikuttaa julkisivuun, arkkitehtoniseen kokonaisuuteen tai kaupunkikuvaan. Luokkatilojen ja juhlasalin jakaminen kiintein seinin oli kiellettyä.

Rakennuksen perusteellisen siivouksen, ilmanvaihtolaitteiden puhdistuksen ja säätöjen jälkeen, rakennuksessa ei enää havaittu sisäilmaongelmia.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevaan 150m²:n juhlasaliin vahvistettiin rakennuslupapäätöksessä 100 henkilön kokoontumistila luento-juhlasalikäyttöön maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n edellyttämällä tavalla [1]. Vanhojen alakerran luokkatilojen käyttötarkoitus muutettiin toimisto / liike/ työtilaksi. Tiloista edellytettiin järjestettäväksi varatiet ikkunoista ja tilojen henkilömääriä rajoitettiin huonekohtaisesti. Yksi luokkahuoneista muuttui käyttötarkoitukseltaan 10 henkilön liikuntatilaksi. Liikuntatilan käyttäjien puku- ja pesutilat sijoitettiin kellarikerroksessa jo oleviin pesutiloihin.

Toiseen kerrokseen sallittiin vain toimistotiloja ja niihin liittyviä neuvotteluhuoneita. Henkilömäärä rajoitettiin, ja jokaisesta tilasta tuli järjestää varatie. Toimistotilat nähtiin käyttötarkoitukseltaan liiketilaa turvallisemmiksi. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta määrittelee P3- luokan rakennuksen maksimihenkilömääräksi kokoontumis-, liiketilojen 1. kerrokseen 500 henkilöä, ja kaksikerroksisen rakennuksen toiseen kerrokseen enintään 50 henkilöä. Työpaikkatiloihin sallitaan toiseen kerrokseen 150 henkilöä. [18] Tästä johtuen alakerran tilojen tuli toimia kokoontumistiloina ja toisen kerroksen työpaikkatiloina. Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen paloturvallisuudesta muistion mukaisen laskentakaavan mukaan alakerran ja yläkerran yhteenlaskettu henkilömäärä $130 / 500 + 47 / 150 = 0,6$, mikä alittaa sallitun maksimihenkilömäärän summan 1 [55].

Kyseisessä koulurakennuksessa on, kuten pääsääntöisesti kaikissa vanhoissa koulurakennuksissa, yksi avoporras, sekä yksi osastoitu poistumistieporras. Rakennukseen on lisätty sen toimiessa kouluna kaksi ulkopuolista varatieporrasta, joihin on kulkuyhteys ikkunoiden kautta. Olemassa olevaan avoportaan edellytettiin lisättäväksi noin 50cm korkeat savuotsat välipohjan alapinnan tasosta alaspäin poistumisen turvaamiseksi.

Rakennuksen esteettömyys oli jo huomioitu aiemmin ensimmäisen kerroksen sisäänkulun osalta. Ensimmäiseen kerrokseen edellytettiin toteutettavaksi esteetön wc-tila. Toiseen kerrokseen ei edellytetty rakennettavaksi hissiä, koska sen toteuttaminen olisi ollut vaatimuksena vanhaan suojeltuun rakennukseen kohtuuton toteuttaa.

Kiinteistösijoittaja hankki kiinteistön mahdollisen lisärakennusoikeuden innoittamana. Lisärakennusoikeuden kautta syntyvä taloudellinen hyöty edesauttaa Puu-Anttilan säilymistä, kun korjauskustannuksia voidaan rahoittaa uudisrakentamisen tuomilla tuloilla.

Rakennuksen uusi käyttötarkoitus oli Puu-Anttilan säilymisen edellytys. YS-kaavamääräys oli vanhentunut, eikä rakennukselle voitu osoittaa kaavanmuukaista toimintaa esimerkiksi kouluna. Rakennukselle haettiin käyttötarkoitusta, joka voitiin toteuttaa mahdollisimman kevyin menettelyin. Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta perusteella P3- luokan rakennuksen muuttaminen esimerkiksi majoitustoimintaan tai ravintolakäyttöön olisi edellyttänyt huomattavan raskaita toimenpiteitä. [18] Uusi käyttötarkoitus toimisto-, liike- ja kokoontumistilana oli ratkaisuna oivallinen. Myös rakennuksen sisätilojen säilyminen ja osin palauttaminen alkuperäiseen asuun oli tärkeää. Luokkatilat tuli säilyttää ennallaan suurina yhtenäisinä tiloina, samoin avoin sisäporras aulatiloihin. Yläkerran toiminta on rajoitettu toimistokäyttöön, jolloin asiakasvirrat jäävät pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen. Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta perusteella ensimmäisen kerroksen tiloihin oli mahdollista osoittaa kokoontumis- ja liiketiloja hyvien ja väljien poistumis-

teiden ansiosta [18]. Koulun vanha juhlasali toimii oivallisesti alakerran aulatilojen kanssa juhlatilana, jossa on järjestetty teatteriesityksiä, häitä, hautajaisia ja muita tilaisuuksia. Rakennuksesta on tullut koko kaupungin rakastama kylätalo, jossa on elämää aamusta myöhää iltaan.

Rakennuksen perusteellisen siivouksen, ilmanvaihtolaitteiden puhdistuksen ja säätöjen jälkeen rakennuksessa ei enää havaittu sisäilmaongelmia. Terveystarkastajan ja kiinteistön edellisen omistajan kanssa käytyjen keskusteluiden perusteella voi vetää johtopäätöksiä. Rakennukseen tehdyt toimenpiteet ovat olleet niin vähäisiä, että on oletettavaa, ettei rakennuksessa ole ollut merkittäviä sisäilmaongelmia. Rakennuksen omistajanvaihtumisen myötä rakennus tervehdyi. On mahdollista, että rakennuksessa oireita saanut työntekijä oli altistunut muualla.

3.6.1 Eri viranomaisten haastatteluja

Teamsin kautta tehdyissä teemahaastatteluisa käsiteltiin eri viranomaisten kanssa vanhojen koulurakennusten uusia käyttömahdollisuuksia ja niihin liittyviä kysymyksiä.

Lohjan kaupungin kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku pohti vanhoihin koulurakennuksiin liittyviä arvoja.

”Vanhat koulurakennukset ovat usein pala arvokasta ympäristöä, joka tulee pyrkiä säilyttämään. Näille rakennuksille on tärkeää löytää vitaali käyttötarkoitus, joka edesauttaa ja tukee niiden säilymistä. Rakennuksen säilyminen edes osin julkisessa käytössä on toivottavaa ja suotavaa.” (Leena Iso-Markku, henkilöhaastattelu, 19.10.2021)

Johtava palotarkastaja Jukka Saari ja palotarkastaja Anssi Kuhlman totesivat muutoksien olevan turvallisuuden näkökannalta perusteltavissa.

”Vanhat koulurakennukset ovat pääsääntöisesti muuttuneet käyttötarkoituksiltaan lievempään luokkaan, joten uutta toimintaa on voitu puoltaa. Usein tapauksiin on liittynyt hankekohtaista neuvontaa ja ohjausta, jolla rakennuksen turvallisuus on voitu varmistaa.” (Jukka Saari, Anssi Kuhlman, henkilöhaastattelu, 24.9.2021)

Matti Karjanoja pohti koulurakennuksien historiaan liittyviä ilmiöitä.

”Vanhoja koulurakennuksia on muutettu palvelukodeiksi, johon ne soveltuvat hyvin. Sitä vastoin sisäilmaongelmalliset yhteiskoulut jäävät vaille käyttöä kuten Tapiolassa on käynyt. Lahdesta siirrettiin vanha koulurakennus ja siitä tehtiin uusi hulppea asuinrakennus. uusi käyttötarkoitus on usein asumista.” (Matti Karjanoja, henkilöhaastattelu, 15.09.2021)

4 Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos ja sen tuomat mahdollisuudet

Rakennuksen tilapäinen käyttötarkoituksen muutos on mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n perusteella [1]:

”Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysyttäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään.”

Uuden rakennuksen tilapäinen rakennuslupapäätös poikkeaa tilapäisestä käyttötarkoituksen muutoksesta. Uudisrakentamisessa hanke on tarkoitettu pysyttäväksi paikoillaan enintään viiden vuoden ajan rakennuksen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioiden [1]. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tilapäisyys johtuu useimmiten asemakaavamääräyksestä, joka ei salli haettua käyttötarkoitusta. Itse rakennus täyttää usein pysyvän rakennuksen vaatimukset. Toinen tavanomainen tilapäisyyden syy on rakennukseen kohdistuvat tekniset vaatimukset, kuten energiatehokkuuden parantaminen. Toisin sanoen rakennuksella saattaa olla vielä yli viisi vuotta käyttöikää jäljellä uudessa käyttötarkoituksessa, mutta rakennukseen ei ole enää järkevää investoida. [1], [31]

Tilapäinen lupa on mahdollista myöntää enintään viideksi vuodeksi. Tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tulee arvioitaviksi vaatimukset lujuudesta, terveellisyydestä, liikenteestä, paloturvallisuudesta ja ympäristöön sopivuudesta. [1] Rakennuksen tulee olla riittävän luja, joten rakenteellista käyttöä tulee olla riittävästi jäljellä. Rakennuksen tulee olla terveellinen. Hankkeesta ei saa johtua liikenteellisiä ongelmia. Rakennuksen ympäristöön sopivutta ei todennäköisesti jouduta juurikaan arvioimaan, kun kyseessä on olemassa oleva rakennus. [1]

Tilapäisen hankkeen tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa esitetyt poikkeamisen edellytykset. Poikkeamisen edellytykset ovat siis samat kuin poikkeamisluvassakin. Hanke ei saa 171 §:n 2 momentin mukaan [1]:

”1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Tilapäisellä luvalla on voitu sallia kaavan vastainen käyttötarkoitus, kun luvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olleet olemassa. Tilapäisyys antaa mahdollisuuden poiketa muutoinkin kaavamääräyksistä. Kaavamääräyksestä poikkeamisesta ei tehdä maankäyttö- rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaista vähäistä poikkeamista rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Päätöksessä todetaan, miltä osin hanke poikkeaa pysyvästä luvasta. [1] Usein hankkeeseen ryhtyvä on epävarma toiminnan kannattavuudesta, jolloin tilapäinen lupa voi olla toimiva ratkaisu arvioitaessa, onko hankkeella taloudellisia edellytyksiä. Luvan voimassaolon aikana on mahdollista saada kaavamuutos voimaan, mikäli pysyvä lupa sitä edellyttää [1].

Tilapäinen lupa ei saa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin perusteella vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. [1] On oletettavaa, ettei olemassa oleva rakennus vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita. Rakennetun ympäristön suojelua tilapäinen hanke voi jopa tukea. Rakennetun rakennuksen osalta ei ole kyse vaikutukseltaan merkittävästä rakentamisesta, kun hankkeeseen ei kohdistu uudisrakentamista. [1] Rakennukseen tuleva toiminta voi vaikuttaa ympäristöön, ja esimerkiksi toiminnan vaikutus liikenteen määrään voi oleellisesti muuttua.

Tilapäisessä luvassa ei arvioida rakennuksen energiatehokkuutta [1]. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä edellytetään laadittavaksi energiaselvitys yli kahden vuoden tilapäisestä hankkeesta. Energiaselvitykselle ei ole asetettu raja-arvoja. [15] Pelastuslaki ei edellytä arvioitavaksi väestönsuojatarvetta [26]. Rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys arvioidaan aina tapauskohtaisesti, eikä niistä ole mahdollisuutta poiketa.

Poistumisteiden tulee olla pääsääntöisesti ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta määräysten mukaisia [18]. Määräyksistä poikkeaminen on mahdollista perustelluista syistä edellytyksellä, ettei henkilöturvallisuutta vaaranneta. Esimerkiksi 1 200mm:n poistumistielevyyden vaateesta poikkeaminen on ollut mahdollista, jos kapeampia reittejä on useita. Myös varatiet ovat voineet olla perusteluina hyväksytyjä. Oleellista on arvioida tilaan realistinen käyttäjämäärä, jolloin vaatimukset eivät johda taloudellisesti kohtuuttomiin lopputuloksiin. Hyvä ja toimiva tapa on määritellä kokoontumistilojen henkilömäärä optimaaliseksi, jolloin muutos on taloudellinen toteuttaa. Henkilömäärän arvioinnissa otetaan huomioon poistumisteiden määrä, leveys ja pituus, ilmanvaihdon ja wc- tilojen riittävyys. [1], [18] Rakennuksissa, joissa järjestetään normaalin toiminnan lisäksi yleisötapahtumia, saattaa henkilömäärä vaihdella suuresti. Esimerkkinä liikuntatiloissa järjestettävät kilpailut, joita järjestetään

vain satunnaisesti. Wc- tiloja ei ole perusteltua mitoitaa maksimiasiakasmäärän perusteella. Toimiva ratkaisu on lisätä tapahtuman ajaksi pajamaja- tyyppisiä wc- tiloja.

Tilapäistä lupaa ei ole mahdollista jatkaa [1]. Viiden vuoden kuluttua rakennus palautuu alkuperäiseen käyttöön, tai hankkeelle on haettava pysyvä rakennuslupa. Mikäli pysyvän luvan myöntämisen edellytykset eivät edelleenkaan täyty, on mahdollisuus hakea maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamislupaa tilapäisen luvan jatkamiseksi. Myönteisen poikkeamislupapäätöksen jälkeen tulee hakea rakennuslupa poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti. Mikäli tilapäisessä hankkeessa ei ole kyse kaavan vastaisesta hankkeesta, voidaan soveltaa menettelyä, jossa tilapäisen luvan jälkeen myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n perusteella määräaikainen rakennuslupa. Määräaikaisessa rakennusluvassa myönnetään lupa määräajaksi, joka on rakennuksen jäljellä oleva käyttöikä. [1] Haettaessa pysyvää lupaa on otettava huomioon, ettei luvan myöntämisessä ole enää samanlaisia mahdollisuuksia poiketa määräyksistä, kuin tilapäisessä luvassa [1].

Lohjalla tilapäisiä rakennuslupia on myönnetty muun muassa teollisuusrakennuksiin, joiden käyttötarkoitus on tilapäisesti muutettu liikuntatilaksi. Teollisuusalueelle ei pääsääntöisesti tule sijoittaa kaavamääräyksestä poikkeavaa käyttötarkoitusta muun muassa liikenteellisistä syistä. Lohjan tapauksessa rakennuksen hyvä sijainti puolsi liikuntatilakäyttöä. Vanhat teollisuuskiinteistöt eivät välttämättä ole enää toimivia teollisuuskäytössä. Rakennusten korkeudet ja runkosyvyydet eivät useinkaan ole enää riittäviä, eivätkä tilat siten enää palvele teollista toimintaa. Esimerkiksi padel- halleina tila toimii paremmin. Pinta-alaa kohden pieni käyttäjämäärä ei johda suuriin liikennemääriin. Tilan ilmanvaihdon tulee kuitenkin olla vaatimukset täyttävä. Lisäksi liikuntatila edellyttää riittäviä pesu- ja pukutiloja. Lupaharkinnassa tulee myös arvioitavaksi rakennuksen rungon kestävyys. [1] Vanhan rakennuksen vesikatto ei todennäköisesti kestä sille asetettuja tämän päivän vaatimuksia. Runkorakenteiden osalta arvioidaan niiden kestävyttä rakennuksen rakentamisajankohtaan verrattuna. Jos rakenne kestää heikosti lumikuormaa, veloitetaan korjaamaan puutteet. Jos kestävyys

on rakentamisajankohdalle ominainen, kirjataan käyttö- ja huoltokirjaan tieto, milloin rakennuksen vesikatto tulee tyhjentää lumesta. Tilapäisyydessä ei voida poiketa henkilöturvallisuudesta, ja runkorakenteet tulee tarkastella erityisesti laajarunkoisten hallien osalta.

Vanhan rakennuskannan purkaminen tarpeettomana tai heikosti nykyvaatimukseen soveltuvana on tavanomaista. On tarpeen pohtia, voiko tällä viiden vuoden tilapäisellä rakennusluvalla saada rakennukselle uusi käyttötarkoitus, joka mahdollistaa rakennuksen käyttämisen loppuun. Lainsäädännön keinoin haetaan uusia ratkaisuja kiertotalouteen, hiilineutraalisuuteen, hiilijalan- ja hiilikädenjäljen laskentaan. Perusteet ovat vielä kovin hajanaisia. Esityksessä tarkasteluajaksi esitetty viidenkymmen vuoden käyttöikä on mielenkiintoinen. On vaikeaa arvioida, millainen maailma on viidenkymmenen vuoden kuluttua, ja ovatko nykyiset laskentaperusteet ylipäättään relevantteja. [1], [3]

On pohdinnan arvoista, voiko lainsäädännön keinoin tukea rakennusten säilymistä käytössä niiden elinkaaren ajan. Ratkaisuna voisi olla hankkeiden rakennuslupakäsittelyn helpottaminen. Tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen tulisi olla mahdollista myöntää pysyvä lupa nykyllä lainsäädäntöä helpommin toiminnalle, joka edesauttaa rakennuksen käyttöä sen elinkaaren loppuun saakka, eikä aiheuta tarpeetonta haittaa naapurustolle, sekä on riittävän turvallinen aiottuun käyttöön.

Tilapäisen viiden vuoden rakennusluvan jälkeen tulisi olla mahdollista myöntää suoraa pysyvä rakennuslupa, mikäli hakija pystyy osoittamaan, ettei toiminta ole aiheuttanut ongelmia. Poikkeamislupien käsittely kuuluu pääsääntöisesti kaavoituksen toimivaltaan, jolloin päätöksenteko hajautuu kahden eri yksikön käsiteltäväksi. Hakijan tulisi esittää rakennuksen todellinen energiankulutus, eikä todistaa energiatehokkuutta teoreettisin laskelmin. Tämä menettely lisäisi halukkuutta toimia energiatehokkaasti, mitä nykyllä lainsäädäntö ei tee. Viiden vuoden tilapäisen käytön jälkeen on myös totuudenperäisesti osoitettavissa, onko toiminta aiheuttanut ongelmia naapurustoon, ja ovatko tilat toimintaan soveltuvia. Asia on mahdollista varmistaa naapureiden kuulemisella. [1], [2] Kevennetty

menettely olisi myös toimijalle parempi. Toiminnan jatkamisen edellytykset todennäköisesti täyttyisivät, kun toimijalla olisi motivaatio toimia niin, ettei naapurusto häiriinny esimerkiksi liikenteestä tai melusta.

Menettelyä olisi mahdollista hyödyntää erityisesti alueilla, jotka kärsivät muuttotappiosta. Maaseudun tyhjilleen jääneille kouluille on vaikeaa löytää uusia käyttötarkoituksia. Uusi mahdollinen käyttötarkoitus voisi olla esimerkiksi yhdistettynä työtila ja asuminen. Navettarakennuksia voisi olla mahdollista hyödyntää autokorjaamoina, juhla- tai myymälätiloina.

Pääkaupunkiseutu poikkeaa muusta Suomesta. Sen kasvuvauhti on johtanut vanhojen kerrostalojen purkamiseen uusien tehokkaampien asuntojen tieltä. Muualla Suomessa tilanne on erilainen. Taantuvilla alueilla haasteeksi voi nousta rahoituksen saaminen, koska rakennuksella ei enää ole juurikaan arvoa.

4.1 Eri viranomaisten haastatteluja

Teamsin kautta eri viranomaisten kanssa tehdyissä teemahaastatteluissa käsiteltiin tilapäistä käyttötarkoituksen muutosta, sen tuomia mahdollisuuksia, sekä haasteita.

Lohjan kaupungin kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku pohti tilapäisen käyttötarkoituksen tuomia mahdollisuuksia.

”Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos on erittäin hyvä ja toimiva menettely. Kaavoituksessa tutkitaan asioita aina pitkällä aikavälillä, tulevaisuuden tarpeet ja mitoitus huomioiden. Tilapäiset ratkaisut mahdollistavat alueen vaiheittaisen toteutumisen, kuitenkin niin, etteivät ne etukäteen sulje pois alueen pääasiallista käyttöä. Ne voivat tuoda paljon hyvää ja toimivaa ympäristöä alueelle, joka muutoin voisi jäädä tyhjilleen ilman käyttöä. Tilapäisillä ratkaisulla voidaan elävöittää ja luoda alueelle monimuotoisuutta ja hyvää ympäristöä. Tilapäinen ratkaisu ei sulje pois alueen lopullista käyttötarkoitusta, joka ratkaistaan mahdollisesti myöhemmin asemakaavamuutoksella.” (Leena Iso-Markku, henkilöhaastattelu, 19.10.2021)

Johtava palotarkastaja Jukka Saari ja palotarkastaja Anssi Kuhlman totesivat tilapäiseen rakennuslupaan liittyvän paljon haasteita.

”Tilapäiset rakennusluvut ovat todellinen haaste. On tavanomaista, että toiminta jatkuu 5-vuoden tilapäisen luvan jälkeen, ilman mitään toimenpiteitä. Lopulta havahdutaan toiminnan jatkuneen tilapäisellä luvalla kymmeniä vuosia. Tilapäine rakennus ei edellytä rakennettavaksi väestönsuojaa, mikä johtaa eriarvoisuuteen, mikäli rakennus muuttuu pysyväksi ilman pysyvän rakennuksen vaatimuksia.”
(Jukka Saari, Anssi Kuhulman, henkilöhaastattelu, 24.9.2021)

Matti Karjanoja totesi haastattelussa riskin, jossa tilapäisyys johtaa pysyvään ratkaisuun.

”Tilapäisestä käyttötarkoituksen muutoksesta on luovuttu. Päätös on mahdollista tehdä viideksi vuodeksi. Määräajan jälkeen asia on usein unohtunut ja ajan saatosta toiminnasta on syntynyt pysyvä ratkaisu ilman päätöstä. Tilapäinen lupa on hankala valvottava, eikä niitä enää ole myönnetty.” (Matti Karjanoja, henkilöhaastattelu, 15.09.2021)

5 Ympäristöministeriön kannanotto

Varatuomari Lauri Jääskeläisellä on yli kolmenkymmen vuoden kokemus rakennuslainsäädännön soveltamisesta. Hänet valittiin vuonna 2004 Helsingin rakennusvalvontaviraston virastopäällikön virkaan, jossa hän toimi aina vuoteen 2017 saakka. Virastopäällikön virasta Jääskeläinen siirtyi ympäristöministeriöön. Jääskeläinen on muun muassa kirjoittanut vuonna 2014 kirjan Maankäyttö- ja rakennuslaki yhdessä Olavi Syrjäsen kanssa. Lainsäädäntöneuvos Jääskeläinen valmistelelee ympäristöministeriössä maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta kaavoitus- ja rakennuslaiksi KRL.

Teamsin kautta tehdyssä Lauri Jääskeläisen teemahaastattelussa käsiteltiin uuden vireillä olevan lakiuudistuksen vaikutusta käyttötarkoituksen muutokseen, sekä sen mahdollisia vaikutuksia lyhytaikaiseen majoitukseen.

”Käyttötarkoituksen muutokseen liittyvään lupakäsittelyyn ei juurikaan ole tulossa muutoksia. Jatkossakaan käyttötarkoituksen muutoksella ei saa vaarantaa tai heikentää rakennusten käyttäjien terveyttä ja turvallisuutta.

Joissakin kannanotoissa rakennusten käyttötarkoitusten menettelyä on toivottu väljennettävän, jotta tyhjiilleen jääneitä rakennuksia voitaisiin helpommin ottaa muuhun käyttöön. Keskeisenä kysymyksenä on rakennukselle haetun uuden käyttötarkoituksen vaikutus maankäyttöön ja käyttötarkoituksen soveltuvuus voimassa olevaan asemakaavamääräykseen. Asemakaavamääräykset perustuvat kaavamerkintäoppaisiin ja oikeustapauksissa niiden painoarvo on todettu vahvaksi. Poikkeamisluvilla hyväksytyjä käyttötarkoituksen muutospäätöksiä on kaatunut oikeusasteissa. Esimerkiksi Helsingissä invalidiliiton omistama toimistorakennuksen muutos nuorisotasunoksi kaatui ELY-keskuksen valitukseen. ELY-keskuksen toimivalta on ajan saatossa muuttunut. Poikkeamislupapäätöksiä siirryttyä kuntiin vuonna 2017 ELY-keskuksen toimivalta väheni. Nyt keskustelussa on ELY:n aseman jonkin asteinen palauttaminen.

Airbnb-tyyppisen lyhytkestoisen majoitustoiminnan voimakas yleistyminen on johtanut haasteisiin matkailijoiden suosimissa suurkaupungeissa. Toimintaa on rajoitettu muun muassa Berliinissä, Pariisissa ja Amsterdamissa kaupunkien omilla säännöillä.

Lyhyt kestoisen majoitustoiminnan, luvanvaraisuuden arviointi on hankalaa. Asuntokauppaan liittyvä vastuu ja yksityisoikeudellinen puoli tulee myös huomioida. Kierto- ja jakamistalous ovat lainsäädännön näkökannalta harmaata aluetta. Työ- ja elinkeinoministeriö asetti työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja ratkaista jakamistalouteen liittyviä haasteita ja kysymyksiä.” (Lauri Jääskeläinen, henkilöhaastattelu, 17.09.2021)

Lauri Jääskeläisen haastattelussa keskusteltiin kaavoitus- rakentamislain esityksestä, jossa tilapäinen ja määräaikainen lupamuoto poistuu, sekä mahdollisuudesta nimetä tila kahdelle eri käyttötarkoitukselle.

”Tilapäisestä ja määräaikaisesta luvasta luovutaan, ja tilalle tulee väliaikainen lupa. Väliaikainen lupa on voimassa kymmenen vuotta. Väliaikainen lupa käsittää samanlaista väljyyttä ja harkintaa, kuin nykyinen tilapäinen lupa.

Suomeen on tullut kansainvälisiä toimijoita, jotka hakevat tilapäisiä viiden vuoden käyttötarkoituksen muutoslupia minimitoimenpitein. Toimistoista tehdään alkeellisilla peseytymistiloilla ja vaatimattomilla keittotiloilla varustettuja asuntoja. Asunnot kelpaavat lähinnä vähävaraisille opiskelijoille.

Tilalla voi olla kaksi eri käyttötarkoitusta, jos kaavamääräys sen mahdollistaa. Tilojen hybridimalleja on jo olemassa. Eri käyttötarkoituksilla on erilaiset tekniset vaatimukset, jotka tulee täyttyä määräysten edellyttämällä tavalla. Käyttäjät olettavat, että esimerkiksi

ääneneristävyys on toimiva eri tilojen välillä. Asunnolla ja toimistotilalla on erilaiset vaatimukset luonnonvaloon liittyen, kun taas majoitustiloissa poistumistievaatimukset ovat pysyvää asumista tiukemmat. Toimistotiloiksi muuttuvissa tiloissa on huomioitava myös työsuojeluun liittyvät seikat. Kun eri käyttötarkoituksille edellytetyt vaatimukset otetaan huomioon, vaikuttaa se oleellisesti kustannuksiin ja hankkeen kannattavuuteen.” (Lauri Jääskeläinen, henkilöhaastattelu, 17.09.2021)

6 Topten- tulkintakortti käyttötarkoituksen muutoksesta

Topten- tulkintakorttien tarpeesta ja hyväksynnästä vastaavat ohjausryhmät, joilla on nimetyt vastuualueet. Ohjausryhmä koostuu henkilöistä, joilla on vahvaa osaamista kyseisestä rakentamisen osa-alueesta. Rakennusvalvontojen lisäksi ryhmissä on myös eri alan suunnittelijoita sekä edustajia pelastuslaitokselta ja rakennusteollisuudesta. Ohjausryhmien alaisuudessa toimivat pienryhmät, joiden vastuulla on itse korttien laadinta. Pienryhmiin voivat osallistua kaikki asiasta kiinnostuneet ja innostuneet rakennusvalvonnat, jotka ovat sitoutuneet Topten- tulkintoihin. Lopullisesta tulkintakortin hyväksymisestä vastaavat Topten kaupunkien rakennusvalvontojen päälliköt.

Korjausrakentamisella on oma ohjausryhmänsä. Lohja kuuluu korjausrakentamisen ohjausryhmään ja esitti ohjausryhmälle tarpeen kortista, joka koskee vapaa-ajan asunon käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen. Tulkintakortti on muihin kortteihin nähden poikkeuksellinen, koska se koskee vain yhtä lupatyyppiä. Kortti nähtiin tarpeelliseksi ja Lohjan tehtäväksi tuli vastata kortin laadinnasta. Tulkintakortti on edennyt ohjausryhmän käsittelyyn 12.10.2021. Kuvassa 5 sivuilla 94 - 95 on työn tekijän laatima luonnos tulkintakortiksi.

Rakentamisen Topten-käytännöt www.pksrava.fi	Vahvistusnum	x.9.2021	Sivu 1(2)
	Tunniste		Muutos
		OHJE YL 02	

Aihe
VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS PYSYVÄÄN ASUMISEEN

Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet sekä muiden viranomaisten ja laitosten ohjeet ja tulkinnat
Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) MRL 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset 117 a § (21.12.2012/958) Rakenteiden lujuus ja vakaus, 117 b § (21.12.2012/958) Paloturvallisuus, 117 c § (21.12.2012/958) Terveellisyys, 117 d § (21.12.2012/958) Käyttöturvallisuus, 117 e § (21.12.2012/958) Esteettömyys, 117 f § (21.12.2012/958)
Meluntorjunta ja ääniolosuhteet, 117 g § (16.12.2016/1151) Energiatehokkuus, YmA 2/17 1a § Tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus, 4/13 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä, 157 /2017 Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. 1008/2017 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Yhteinen tulkinta/käytäntö

Asunnon määritelmä:

Asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20m² ja vähimmäiskorkeuden tulee olla 2,4m. Vähäinen osa huonekorkeudesta voi olla pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2m. Asuinhuoneen huonealan on oltava vähintään 7m² ja ikkunan valoaukon vähintään 1/10 huonealasta.

Asuinhuoneistossa on oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten (1008/2017). Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista (545/2015) määrittää asunnolle asetettuja vaatimuksia.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen edellyttää:

Ennen rakennusluvan (MRL 125 §) hakua tulee varmistaa rakennusvalvonnasta edellyttääkö hanke poikkeamislupaa (MRL 171 §), suunnittelutarveratkaisua (MRL 137 §) tai kaavamutosta. Kunnan rakennusjärjestys on hyvä tarkistaa.

Energiatehokkuus ja ilmanvaihto:

Energiatehokkuutta on parannettava, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Taloudellisessa tarkastelussa tarkastelujaksona on käytettävä asuinrakennuksissa 30- vuotta (2/17). Asian voi todeta kaavakkeella Topten YL01 selvitys korjaus ja muutostyön energiatehokkuudesta.

- Suojellun rakennuksen osalta mahdolliset vaatimukset tulee varmistaa rakennusvalvonnasta.
- Vaatimus ei koske rakennusta, jonka kerrosala on alle 50m². Asuintiloja säätelee: Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista (545/2015). Seinien ja yläpohjan minimi U- arvona voidaan pitää alle 50m² rakennuksissa 0,6 w/(m²K), vaatimuksen täyttää 180mm paksu hirsiseinä.

Vaihtoehdot energiatehokkuuden parantamiseen (4/13):

- 1) rakennusosakohtainen parantaminen. Ulkoseinien ja yläpohjan U-arvon parantaminen puolella, kuitenkin vähintään 0,6 w/(m²K) tai parempi. Mikäli ikkunat ja ovet uusitaan 1,0 w/(m²K). Vanhoja ikkunoita ja ulko-ovia korjattaessa on lämmönpitävyyttä parannettava mahdollisuuksien mukaan.
- 2) standardikäyttöön perustuvan energiakulutuksen pienentäminen, vaatimus nettoalalle 180kWh/m²
- 3) E- luvun parantaminen 20% alkuperäiseen ratkaisuun verrattuna (sovelletaan uudisrakentamisessa käytettävää E-luvun laskentaa, mukana myös energiamuodon kerroin)

Teknisten järjestelmien tulee täyttää 2/17 § 5 vaatimukset, kun niitä peruskorjataan, uudistetaan tai uusitaan. Ilmanvaihdon oikea toiminta ja riittävä tuloilman saanti tulee pätevän asiantuntijan varmistaa vaikei järjestelmää muuteta. Ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee tällöin olla käytön aikana vähintään 0,35 dm³/s neliometriä kohden kaikissa asuinhuoneissa asetuksen 545/2015 mukaisesti.

Rakentamisen Topten-käytännöt www.pksrava.fi	<i>Vahvistusvormi</i> <i>Tunniste</i>	x.9.2021	Sivu 2(2)
	OHJE YL 02		<i>Muutos</i>
Terveellisyys ja turvallisuus: Rakennuksen tulee olla riittävän luja, terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet, sekä vesihuolto huomioon ottaen. Yhteenveto rakennuksen terveellisyydestä voidaan osoittaa kaavakkeella Topten YL 06 Selvitys rakennuksen terveellisyydestä. Rakennus tulee varustaa sähköverkkoon kytketyllä palovaroittimella. Rakennuksesta on oltava vähintään 1 uloskäytävä ja varatie kustakin kerroksesta.			
Ääniolosuhteet: Rakennuksen ääneneristys, melun- ja värinätorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden, sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB (klo 7-22) eikä yöohjearvoa (22-7) 50dB. Ulkoa tulevan melun tulee alittaa sisällä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992).			
Jätevesien käsittely viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla: Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä lupahakemukseen. Jäteveden kuormituksen lisäys, kiinteistön elinkaaren pidentäminen, ranta- tai pohjavesialue velvoittaa tehostamaan jätevesien käsittelyä. Ympäristönsuojelulaki 14/527. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää sille asetetut vaatimukset (1008/2017). Kunnan ympäristönsuojelumääräykset tulee huomioida.			
Ranta-alueet: Ranta-alueilla tulee huomioida tulvakorkeus.			
<i>Huomioitavaa</i> Katso myös kortit YL01, YL 06			
<i>Liitteet</i>			
<i>Asiasanat</i> Käyttötarkoituksen muutos			

Kuva 5. Tekijän laatima luonnos Topten- tulkintakortista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen. Kuva: Paula Mäenpää

7 Yhteenveto

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on lupatyypinä varsin haasteellinen ja työläs. Vaikuttaa siltä, ettei suuri maankäyttö- ja rakennuslain uudistus muuta tilannetta. Rakennusvalvontaviranomaisen on haasteellista tulkita mitkä lain ja asetuksen vaatimukset koskevat juuri kyseistä muutosta. Toiminnan kuvauksen perusteella ei ole aina mahdollista arvioida tapahtuuko rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaativampaan suuntaan.

Hankkeen edellytyksenä on rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistava kaava, poikkeamislupamenettely tai suunnittelutarveratkaisu. Ratkaiseva tekijä on rakennuksen sijainti. Sijainti määrittää, onko muutos ylipäätään mahdollinen. Työ vaatii tiivistä yhteistyötä kaavoituksen kanssa.

Pääsääntöisesti rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on suunnittelutehtävänä vaikeampi kuin vastaavan uudiskohteen suunnittelu. Pelkästään lähtötietojen kartoitus on aikaa vievää ja työlästä. Onnistumisen edellytyksenä on hakea kohteeseen toimivaa ratkaisua asiantuntijoiden avulla. Suunnittelijoiden tulee kartoittaa rakennuksen tekniset ominaisuudet, joiden perusteella tulee hakea rakennukselle sopiva käyttötarkoitus, joka on taloudellisesti toteutettavissa mahdolliset suojeluarvot huomioiden. Hankkeissa joudutaan todennäköisesti poikkeamaan paloteknisistä nykyvaatimuksista. Paloteknisistä määräyksistä poikkeaminen edellyttää aina asiantuntijan perusteluita. Pääsuunnittelija, joka on todennäköisesti kohteen rakennussuunnittelija, ei voi arvioida poikkeuksien riskejä ilman riittävää koulutusta paloteknisistä asioista. Tehtävä soveltuu parhaiten palokonsultille.

Lupateknisesti kyseessä on haasteellinen lupamuoto, mikä vaatii myös rakennusvalvonnalta hyvin laaja-alaista osaamista. Hankkeet ovat aina uniikkeja, joten on mahdollista laatia vain yleispäteviä muistilistoja lupakäsittelyn tueksi. Rakennusvalvonnassa saatetaan edellyttää uudisrakentamisen tasoa, vaikka asetukset ja määräykset eivät sitä edellyttäisi. Syynä voi olla halu varmistua tilojen toimivuudesta ajateltuun käyttötarkoitukseen. Esimerkiksi, jos kerrostalon kerhuhuone

muutetaan asunnoksi, tulee noudattaa asetusta rakennuksen paloturvallisuudesta, koska tila muuttuu käyttötarkoitukseltaan vaativampaan suuntaan. Ääniteknisesti korjaus arvioidaan eri tavoin. Lain tarkoitus ei ole muuttaa uutta asuntoa ääniteknisesti muita asuntoja parempaan tasoon. On kuitenkin varmistettava, että tila on muutoksen jälkeen ääniteknisesti toimiva. Tällöin tukea päätöksentekoon tulee hakea valtioneuvoston päätöksestä melutason ohjearvoista.

Raja lupaa edellyttävän toimenpiteen ja luvanvaraisuudesta vapautetun välillä on usein vaikea määrittää. Lähtökohtaisesti rakennusvalvontaviranomainen arvioi hankkeen luvanvaraisuutta siihen, onko hankkeella vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen ja terveellisyteen. Lupapäätöksen tulee antaa hankkeelle lisäarvoa, eikä olla vain muodollinen päätös.

Asuinrakennuksissa tapahtuva lyhytaikainen majoitus on kysymyksenä erittäin haasteellinen. Suurkaupungeissa, joissa asuntojen hinnat ovat korkeat, lyhytkestoinen vuokraus on houkuttelevaa ja turisteja kiinnostavaa. Yksityisasuntojen vuokraus turisteille on johtanut ongelmiin suurkaupungeissa. Sen johdosta asuntopula on pahentunut ja turistien määrä on ylittänyt paikallisväestön sietokyvyn. Jos lyhytnäköiset ratkaisut alkavat määrittelemään kaupungin kehitystä, on selvää, että tilanteesta tulee hallitsematon. Asemakaavoilla toteutetaan kaupunkia pitkäjänteisesti toimintoja vakiinnuttaen. Lyhytkestoiset ja tilapäiset ratkaisut voidaan toteuttaa tilapäisin luvin, jos niiden ei katsota aiheuttavan haittaa ympäristölleen. Tilapäisen rakennuslupapäätöksen haasteena on varsin lyhyt viiden vuoden määräaika ja sen valvominen. Seurantaa helpottavat rakennusvalvontaohjelmistojen herätteet, jotka muistuttavat määräajan päättymisestä.

Asumisen ja majoittumisen raja on hämärtyvässä. Malli uudeltaisesta asemakaavamääräyksestä, joka sallisi yhtäaikaaisesti pysyvän asumisen sekä majoittumisen, ei tunnu realistiselta. Rakennusvalvonnan tulisi tällöin edellyttää noudatettavaksi kaikessa vaativimman tason mukaisia määräyksiä, mikä lisäisi huomattavasti kustannuksia. Turhia kustannuksia tulisi kaikin tavoin välttää.

Suojellun rakennuksen säilyminen käytössä, vaikkakin uudessa käyttötarkoituksessa, on aina tavoiteltavaa. Näiden hankkeiden osalta on mahdollista tulkita määräyksiä joustavasti, mikä vaatii kaikilta hankkeen osapuolilta suurta ammattitaitoa. Arvojen tunnistaminen, niiden säilymisen vaaliminen ja kuitenkin riittävän turvallisuustason saavuttaminen edellyttävät laajaa ja toimivaa yhteistyötä pelastuslaitoksen, sekä museon suuntaan. Lupakäsittelyä koordinoivalla lupakäsittelijällä tulee myös olla laaja-alaista osaamista korjausrakentamisesta. Näiden kohteiden riskinä voivat olla väärät ilmanvaihdon ratkaisut ja materiaalivalintoihin liittyvät kysymykset.

Autopaikkojen riittävyys määrittelee edelleen hankkeiden toteutumismahdollisuuksia. Keskustojen vanhoissa asemakaavoissa ei ole otettu huomioon autoistumista, eikä kaavamääräyksissä ole mainintaa autopaikkatarpeista. Autopaikkojen sijoittuminen on edelleen haaste, sitä vastoin polkupyöräilyn yleistymiseen on kyetty vastaamaan paremmin.

Kiteytettynä hankkeessa onnistuminen edellyttää kaikilta osapuolilta hyvää ammattitaitoa ja hankkeeseen ryhtyvältä sietokykyä kestää taloudellisia haasteita. Rakentaminen sisältää uudisrakentamista enemmän taloudellisia riskejä, koska rakennuksen lopullinen kunto ja tekniset ominaisuudet selviävät usein vasta hankkeen toteutusvaiheessa.

Lähteet

- [1] Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999. 5.2.1999/132. Luettu 22.11.2021.
- [2] Maankäyttö- ja rakennusasetus 1999. 5.2.1999/895. Luettu 8.12.2021.
- [3] Esitys kaavoitus- ja rakentamislainsiksi. 2021. Verkkoaineisto. <https://www.lausuntopalvelu.fi/> Luettu 22.10.2021.
- [4] Rakentamisen Topten- käytännöt. 2021. Verkkoaineisto. <https://www.top-tenrava.fi/>. Päivitetty 21.10.2021. Luettu 22.11.2021.
- [5] Rakentamismääräyskokoelma. Verkkoaineisto. <https://ym.fi/rakentamis-maaraykset> Luettu 22.11.2021.
- [6] Suomen yrittäjien julkaisututkimus: Yli 70 prosenttia haluaa tehdä etätöitä. Verkkoaineisto. <https://www.yrittajat.fi/>. Julkaistu 3.2.2021. Luettu 4.5.2021.
- [7] Asemakaavalaki 1931.1931/145. Luettu 4.3.2021.
- [8] Asetus kaupunkien järjestämisen yleisistä perusteista 1856. Luettu 4.3.2021.
- [9] Rakennuslaki 1958. 16.8.1958/370. Luettu 22.10.2021.
- [10] Tilastokeskuksen käsikirja. Rakennusluokitus 1994. https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/rakennus_1_19940101/. Luettu 8.3.2021.
- [11] Tilastokeskuksen käsikirja. Rakennusluokitus 1982. https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/rakennus_1_19820101/. Luettu 8.3.2021.
- [12] Tilastokeskuksen käsikirja, Rakennusluokitus 2018, <https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/>. Luettu 8.3.2021.
- [13] KHO:2004/3. 15.1.2004. Verkkoaineisto. <https://www.finlex.fi/fi/oi-keus/kho/vuosikirjat/2004/200400042>. Luettu 8.12.2021.
- [14] Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 2009. 21.8.2009/661. Luettu 8.3.2021.

- [15] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 2013. 27.2.2013/4. Luettu 8.12.2021.
- [16] Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 2015. 23.4.2015/545. Luettu 8.12.2021.
- [17] Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista 2014. 17.6.2014/477. Luettu 22.11.2021.
- [18] Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 2017. 28.11.2017/848. Luettu 22.11.2021.
- [19] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 2017. 20.12.2017/1007. Luettu 22.11.2021.
- [20] Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 2017. 4.5.2017/241. Luettu 22.11.2021.
- [21] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 2017. 24.11.2017/1007. Luettu 22.11.2021.
- [22] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta 2017. 24.11.2017/1007. Luettu 22.11.2021.
- [23] Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista 2017. 22.12.2017/1047. Luettu 22.11.2021.
- [24] Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vesihuoltolain, sekä maankäyttö ja rakennuslain muuttamisesta 2013. HE 218/2013 vp. Verkkoaineisto. <https://finlex.fi/fi/esitykset/he/2013/20130218> Luettu 22.10.2021.
- [25] Laki laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista 2015. 20.3.2015/300. Luettu 22.10.2021.
- [26] Pelastuslaki 2011. 29.4.2011/379. Luettu 8.3.2021.
- [27] Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakäyttö- ja rakennuslain ja asuntopaikkalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta. HE 147/2013 vp. Luettu 8.3.2021.
- [28] Arkistolaki 1994. 23.9.1994/831. Luettu 8.3.2021.

- [29] KHO:1991-A-72. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/1991/199102640>. Luettu 8.3.2021.
- [30] KHO: 2021:114. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjapaatokset/2021/1411543029358>. Luettu 8.12.2021.
- [31] Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000/A5. Luettu 8.12.2021.
- [32] Asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje. Verkkoaineisto. <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf> Julkaistu tammikuu 2020. Luettu 28.10.2021
- [33] Asunto-osakeyhtiölaki 2009. 22.12.2009/1599. Luettu 8.12.2021.
- [34] KHO: 2014:143. Verkkoaineisto. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjapaatokset/2014/21261>. Luettu 22.10.2021.
- [35] Kotikuntalaki. 11.3.1994/201. Luettu 8.3.2021.
- [36] Hallintolaki 2003. 6.6.2003/434. Luettu 8.3.2021.
- [37] Ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista 2017. 20.12.2017/1008. Luettu 22.10.2021.
- [38] Terveysturvallisuuslaki 19.8.1994/763. Luettu 15.4.2021.
- [39] Suomen rakentamismääräyskokoelma, C1-4 Lämmönläpäisykertoimen määrittäminen ja eristystyön suoritus, Ohjeet 1976, Sisäasiainministeriö. Luettu 15.4.2021.
- [40] Suomen rakentamismääräyskokoelma, C4-1 Lämmöneristys, Määräykset 1978, Ohjeet 1978, Sisäasiainministeriö. Luettu 15.4.2021.
- [41] Suomen rakentamismääräyskokoelma, C3 Lämmöneristys, Määräykset 1985, Ympäristöministeriö. Luettu 15.4.2021.
- [42] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen lämmönerityksestä C3 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Määräykset 2003. Luettu 15.4.2021.
- [43] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen lämmönerityksestä, C3 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Määräykset 2007. Luettu 15.4.2021.

- [44] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen lämmönerityksestä, C3 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Määräykset 2010. Luettu 15.4.2021.
- [45] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuudesta, D3 Suomen rakentamismääräyskokoelma, Määräykset ja ohjeet 2012. Luettu 22.11.2021.
- [46] Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 2017. 20.12.2017/1010. Luettu 22.11.2021.
- [47] RT 82-11168. 1982. Hirsitalon suunnitteluperusteet. RT-ohjekortti. Rakennustieto. Luettu 15.4.2021.
- [48] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta 2017.12.05.2017/ 2. Luettu 22.11.2021.
- [49] Asetus uuden rakennuksen sisäilmasta ja ilmanvaihdosta 2017.20.12.2017/1009. Luettu 22.11.2021.
- [50] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 1992. 29.10.1992/993. Luettu 14.5.2021.
- [51] Ympäristönsuojelulaki 2014. 27.6.2014/527. Luettu 14.5.2021.
- [52] Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 2017. 16.03.2017/157 Jätevesijärjestelmälle asetetut vaatimukset on määritelty (1008/2017). Luettu 14.5.2021.
- [53] RT 94-11164. 2014. Ravintolat ja kahvilat. RT- ohjekortti. Rakennustieto. Rt 94-11164. Luettu 22.11.2021.
- [54] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen paloturvallisuudesta, muistio 28.11.2017. Luettu 22.11.2021.
- [55] Talotekniikkainfo. Verkkoaineisto. <https://talotekniikkainfo.fi/ilmanvaihtolaitosten-paloturvallisuus-opas/115-valmistuskeittien-materiaalivaatimukset>. Päivitetty 11.6.2021. Luettu 14.11.2021.
- [56] Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Verkkoaineisto. <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/valtakunnallisesti-merkittavat-rakennetut-kulttuuriymparistot>. Luettu 8.12.2021.

- [57] Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 2015. 25.6.2015/798. Luettu 22.10.2021.
- [58] Ockenström Katariina, 2007. Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo. Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo. Puu-Anttila kohde 32. Verkkoaineisto. <https://lohja.emmi.fi/l/fjb8Mnn7qb2P> Julkaistu 2007. Luettu 14.11.2021.

