

Opinnäytetyö

Insinööri (ylempi AMK), Rakentaminen

2023

Meri-Tuuli Tuomi

Rakentamisen lainsäädännön tulkinta vapaa-ajan asuntojen lupakäsittelyssä



Opinnäytetyö YAMK | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Insinööri (ylempi AMK), Rakentaminen

2023 | 74+26

Meri-Tuuli Tuomi

Rakentamisen lainsäädännön tulkinta vapaa-ajan asuntojen lupakäsittelyssä

Opinnäytetyö tarkastelee lainsäädäntöä ja asetuksia uusien vapaa-ajan asuntojen rakennuslupakäsittelyn näkökulmasta. Työssä käsitellään maankäyttö- ja rakennuslakia, 1.1.2025 voimaan astuvaa rakentamislakia, asetuksia sekä muita rakennuslupakäsittelyn kannalta oleellista termistöä. Työn tarkoituksena on koota yhteen rakennuslupakäsittelyssä tarvittavia säännöksiä sekä tarkastella sitä, ovatko rakentamismääräyskokoelman asetukset riittävän yksiselitteisesti tulkittavissa yhdenvertaisen lupakäsittelyn mahdollistamiseksi.

Lain ja muiden rakentamisen säädösten tarkastelun lisäksi osana työtä toteutettiin kyselytutkimus. Kysymykset koskivat asetusten sekä lain ja asetusten termien tulkintaa. Kysely lähetettiin 40 rakennusvalvonnalle.

Opinnäytetyön päätavoitteena on tutkia, tulkitaanko kunnissa rakentamismääräyskokoelman asetuksia samalla tavoin. Uuden rakentamislain myötä on tulossa uusia asetuksia ja voimassa olevia mahdollisesti päivitetään. Kyselyn tulosten myötä toivotaan voivan vaikuttaa siihen, että jatkossa asetuksia olisi helpompi tulkita vapaa-ajan asuntojen kohdalla.

Kyselytutkimuksessa selvisi, että asetusten tulkinnoissa osittain merkittäviäkin eroja kuntien välillä. Oman haasteensa tulkintaan tuo myös se, että vapaa-ajan asunto voi olla ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu huvila kaikin mukavuuksin, tai sitten vaatimattomasti varusteltu eristämätön erämaamökki tiettömän tien päässä.

Asiasanat:

Vapaa-ajan asunto, rakentamismääräykset, rakentamislaki

Master's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Master's Degree Programme in Construction

2023 | 74+26

Meri-Tuuli Tuomi

Interpretation of construction legislation in the case of vacation homes

The thesis examines legislation and regulations from the perspective of building permit processing for new leisure homes. The work deals with the Land Use and Building Act, the Building Act that will enter into force on 1 January 2025, regulations and other terminology relevant to building permit processing. The purpose of the work is to bring together the regulations needed in building permit processing and to examine whether the regulations of the building code can be interpreted unambiguously enough to enable equitable permit processing.

In addition to the examination of the Act and other construction regulations, a survey was carried out as part of the work. The questions concerned the interpretation of the terms of the regulations and the law and regulations. The survey was sent to 40 building supervisors.

The main objective of the thesis is to examine whether the regulations of the Building Code are interpreted in the same way in municipalities. The new Building Act will introduce new regulations and update existing ones. With the results of the survey, it is hoped that it will be easier to interpret the regulations in the future for leisure homes.

The survey found that there are some significant differences between municipalities in the interpretation of regulations. The fact that a vacation home can be a year-round villa with all the comforts, or a modestly equipped uninsulated wilderness cabin at the end of a road, also brings its own challenge to the interpretation.

Keywords: Leisure housing, building regulations, construction law

Sisältö

1 Johdanto	8
2 Rakentamista ohjaavat säännökset ja määräykset	10
2.1 Uusi rakentamislaki ja Alueidenkäyttölaki	10
2.1.1 Rakennuksen ominaisuudet	10
2.1.2 Rakentamisen luvanvaraisuus	13
2.1.3 Sijoittamisen edellytykset	15
2.1.4 Rakentaminen ranta-alueilla	16
2.1.5 Poikkeaminen	17
2.2 Rakentamismääräyskokoelma	18
2.2.1 Paloturvallisuus	18
2.2.2 Käyttöturvallisuus	19
2.2.3 Esteettömyys	20
2.2.4 Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	22
2.2.5 Energiatehokkuus	23
2.2.6 Asuntosuunnittelu	26
2.2.7 Koonti asetusten soveltamisalasta	29
2.3 Termit, käytännöt ja tulkinnat	30
2.3.1 Lupakäsittelyyn liittyviä termejä	31
2.3.2 Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat	32
2.3.3 Rakennusluokitus ja RYHTI-hanke	33
2.3.4 Topten	34
3 Kyselytutkimus	36
3.1 Alkukysymykset	36
3.2 Paloturvallisuus	41
3.3 Käyttöturvallisuus	44
3.4 Esteettömyys	46
3.5 Meluntorjunta	48
3.6 Energiatehokkuus	49
3.7 Asuntosuunnittelu	54

3.8 Loppukysymykset	58
4 Kyselytutkimuksen tulokset ja tehdyt havainnot	63
5 Yhteenveto	67
Lähteet	70

Liitteet

Liite 1. Opinnäytetyökyselyn tulokset

Liite 2. Kirje ympäristöministeriölle

Kuvat

Kuva 1. Kuntien vastaukset kysyttäessä eroavatko vapaa-ajan asunnon ja omakotitalon pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat jollakin tavalla toisistaan.	37
Kuva 2. Kuntien vastaukset kysyttäessä lasketaanko vapaa-ajan asunnon kellarissa oleva rakennuksen ainoa wc- tai pesutila kerrosalaan.	38
Kuva 3. Kuntien vastaukset kysyttäessä onko vapaa-ajan asunnossa oltava ruoanlaittomahdollisuus, hella, peseytymismahdollisuus tai käymälä.	40
Kuva 4. Kuntien vastaukset kysyttäessä milloin vapaa-ajan asunnon parvi on asetuksen 33 § tarkoittama erillinen lattiataso.	42
Kuva 5. Kuntien vastaukset kysyttäessä tulkitaanko vierasmajan tai talousrakennuksen kohdalla lattiataso samalla tavalla, kuin vapaa-ajan asuntojen kohdalla.	43
Kuva 6. Kuntien vastaukset kysyttäessä kuinka jyrkkä mitoitus vapaa-ajan asunnon portaissa voi olla, jos ne johtavat ullakolla olevaan rakennuksen ainoaan wc-tilaan.	44
Kuva 7. Kuntien vastaukset kysyttäessä pitääkö vapaa-ajan asunnon huonetilan kulkuväylän korkeuden olla asetuksen mukaan vähintään 2,1 m.	45
Kuva 8. Kuntien vastaukset kysyttäessä onko kunnassanne edellytetty esteettömyyttä vapaa-ajan asunnoissa.	46

Kuva 9. Kuntien vastaukset kysyttäessä edellyttäisiinkö vapaa-ajan asunnon rakenteilta ääneneristävyyttä, jos se rakennettaisiin melualueelle.	48
Kuva 10. Kuntien vastaukset kysyttäessä millä perusteella vastaajien kunnassa arvioidaan, onko rakennus tarkoitettu käytettäväksi vähintään 4 kuukautta vuodessa.	50
Kuva 11. Kuntien vastaukset kysyttäessä mitä 60 m ² ympärivuotisen käyttöön tarkoitettun vapaa-ajan asunnon energiaselvitykseksi tulee pyytää rakennuslupavaiheessa.	52
Kuva 12. Kuntien vastaukset kysyttäessä mitä 30 m ² lämpimäksi rakennettavan vierasmajan energiaselvitykseksi tulee pyytää lupavaiheessa.	53
Kuva 13. Kuntien vastaukset kysyttäessä voiko vapaa-ajan asunnon energiatehokkuuden osoittaa 33 § mukaisesti.	54
Kuva 14. Kuntien vastaukset kysyttäessä voiko vapaa-ajan asunnossa olla työhuoneeksi nimetty tila pääpiirustuksissa.	55
Kuva 15. Kuntien vastaukset kysyttäessä voiko vapaa-ajan asunnon makuuhuoneen lattia sijaita syvemmillä, kuin metrin maanpinnan alapuolella.	56
Kuva 16. Kuntien vastaukset kysyttäessä edellytetäänkö vierasmajan makuuhuoneelta tai työhuoneelta asetuksen vaatimuksia ikkunan, huonekorkeuden tai pinta-alan suhteen.	56
Kuva 17. Kuntien vastaukset kysyttäessä pitääkö vapaa-ajan asunnossa olla asetuksen mukaan ikkuna.	57
Kuva 18. Kuntien vastaukset kysyttäessä voiko vapaa-ajan asunto olla alle 20 m ² .	58

Taulukot

Taulukko 1. Asetusten soveltaminen uuden rakennuksen kohdalla ja asetuksissa esiintyviä termejä.	30
Taulukko 2. Kuntien vastaustaukset lukumäärinä ja prosentteina kysyttäessä millä perusteella vastaajien kunnassa arvioidaan, onko rakennus tarkoitettu käytettäväksi vähintään 4 kuukautta vuodessa	50

Käytetyt lyhenteet

AKL 132/1999	Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki)
RakL 751/2023	Rakentamislaki (voimassa 1.1.2025 alkaen)
L	Laki
A	Asetus
HE	Hallituksen esitys
YM	Ympäristöministeriö
YMA	Ympäristöministeriön asetus
VNA	Valtioneuvoston asetus
PM	Perustelumuistio

1 Johdanto

Suomi on maailman mökkivaltaisin maa asukaslukuun suhteutettuna (Rahunen 2017). Vapaa-ajan asuntoja käytetään yhä enemmän ympärivuotisesti niin sanottuina kakkoskoteina ja etätyöt mahdollistavat vapaa-ajan asunnoilla oleilua myös arkena. Iso osa lainsäädännöstä ja asetuksia koskee kuitenkin vapaa-ajan asuntojen sijaan vain rakennuksia, jotka ovat virallisesti asuntoja. Lisäksi vapaa-ajan asuntoja ja majoitustiloja koskevat lait ja asetukset eroavat toisistaan jonkin verran. Asuinrakennusten lailla majoitustilojen rakentaminen on säädellympää.

Rakennuslupakäsittelyssä lain ja asetusten tulkitseminen konkretisoituu. Yhdenmukaisuuden nimissä lakia ja asetuksia tulisi tulkita yhtenevästi, luvan käsittelijästä ja paikkakunnasta riippumatta. Rakennusvalvonnat tekevät jatkuvaa yhteistyötä yhteisten käytäntöjen edistämiseksi, mutta jo pelkästään Suomen eri alueiden ominaispiirteet vaikuttavat paljon siihen, mihin kunnassa on olennaisinta tai ylipäätään mahdollista käyttää resursseja.

Suomessa on hyvin paljon resursseiltaan pienempiä paikkakuntia, joissa rakennetaan suhteessa paljon vapaa-ajan asuntoja. Samoissa kunnissa saattaa olla hyvin vaihtelevia kaavatilanteita ja kaavoja eri aikakausilta. Ei ole harvinaista, että rakennusvalvonnassa tulkintoja tekee vain yksi virkahenkilö. Itse sellaisena aikanani toimineena haluan edesauttaa näitä henkilöitä, joiden päivittäiseen työhön ja työmäärään lain ja asetusten tulkinnallisuus vapaa-ajan asuntojen kohdalla vaikuttaa suhteellisen paljon.

Tavoite

Työn tavoitteena on selvittää, ovatko rakentamismääräyskokoelman asetukset riittävän yksiselitteisesti tulkittavissa vapaa-ajan asuntojen osalta ja mitkä olisivat olennaisimpia muutostoiveita jatkossa. Tutkimuksella halutaan vaikuttaa siihen, mihin suuntaan asetuksia voitaisiin lähitulevaisuudessa viedä sanamuodoiltaan ja sisällöltään.

Kokonaisuutena työn tavoitteena on myös koota laajemmin yhteen sellaista lainsäädäntöä ja asetuksia, joita rakennuslupakäsittelyssä tarvitaan vapaa-ajan asuntojen kohdalla.

Koska tarkasteltava lait ja asetukset ovat laajuudeltaan todella suuri kokonaisuus, jouduttiin majoitustoiminta jättämään kokonaan tarkastelun ulkopuolelle, samoin korjausrakentaminen. Tämä opinnäytetyö keskittyy rakennuslupavaiheeseen, eli työssä ei tarkastella erityissuunnitelmia ohjaavia määräyksiä tai rakennushankkeen toteutusta.

Tutkimusmenetelmät

Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena. Monivalinnan lisäksi kysyttiin myös vapaita kommentteja, jotta tuloksissa saataisiin huomioitua mahdollisimman kattavasti asioita. Kysely lähetettiin kuntiin ympäri Suomen, jotta erilaiset alueet ominaispiirteineen tulisivat huomioitua. Tutkimuksen tuloksissa käsiteltiin monivalintavastaukset asetuksiin peilaten ja avattiin myös vapaita kommentteja.

Tulosten hyödyntäminen

Ensisijaisesti tuloksia toivotaan voivan hyödyntää siihen, miten asetuksia voitaisiin viedä vapaa-ajan asuntojen osalta helpommin tulkittavaan muotoon.

Tuloksien pohjalta laadittiin myös kirje, joka toimitetaan ympäristöministeriöön asetusten valmistelijoille.

Näiden lisäksi tutkimus kuitenkin toimii myös koontina eri kuntien tulkinnoista. Tulokset ovat kaikkien nähtävillä, ja on vain positiivinen asia, mikäli niistä on sellaisenaan apua tulkintatilanteisiin.

2 Rakentamista ohjaavat säännökset ja määräykset

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään (Rakentamismääräykset 2015). Seuraavissa luvuissa on koottuna vapaa-ajan asuntojen lupakäsittelyssä olennaisia lakeja, niiden ajankohtaisia muutoksia, asetuksia, niiden tulkintoja ja oleellisia termejä.

2.1 Uusi rakentamislaki ja Alueidenkäyttölaki

Eduskunta hyväksyi uuden rakentamislain 1.3.2023 ja laki astuu voimaan 1.1.2025 (Eduskunnan vastaus 333/2022 vp 2023). Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Lisäksi mainittakoon lupakäsittelyn sujuvoittaminen. Hallituksen esityksessä oli tuolloin vielä mukana lain jako rakentamislakiin ja alueidenkäyttölakiin, mutta tästä jaosta luovuttiin käsittelyn edetessä. (Hallituksen esitys 139/2022 vp 2023). Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain nimike muuttuu Alueidenkäyttölaiaksi 1.1.2025 (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2023).

2.1.1 Rakennuksen ominaisuudet

Uudessa rakentamislaisissa 751/2023 on jaettu maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 pykälä 115, kerrosala kahteen eri pykälään, 8. § kerros ja 9. § kerrosala. Sisällöltään pykälät vastaavat pääosin voimassa olevaa lakia. Molempien lakien mukaan rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina, ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen

pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. (AKL 132/1999; RakL 751/2023.)

Uuden lain § 32 paloturvallisuudesta, § 34 käyttöturvallisuudesta, §35 esteettömyydestä, §36 meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista, §14 uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta, § 37 energiatehokkuudesta, sekä § 40 asuin-, majoitus ja työtiloista ja vastaavat pääosin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen pykälään on tullut muutoksia ja kokonaan uusia ovat pykälät rakennuksen vähähiilisydestä ja elinkaariominaisuuksista. (AKL 132/1999; RakL 751/2023.)

Lain § 32 paloturvallisuus ja § 34, käyttöturvallisuus ovat selkeitä vapaa-ajan asuntojen osalta. Pykälissä puhutaan yksiselitteisesti rakennuksesta, eikä käyttötarkoituksen perusteella ole rajattu mitään pois. Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi, palon syttymisen vaaraa on rajoitettava ja se tulee suunnitella ja toteuttaa sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta tai sen ulkotiloista ja kulkuväylistä ei saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä. (RakL 751/2023.)

Lain § 35 esteettömyys ja § 36 meluntorjunta ja ääniolosuhteet eivät koske kaikkia rakennuksia. Lain mukaan ”rakentamishankkeeseen 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, ikääntyneiden, vammaisten ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta”. Samoin rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja rakentaa niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa eivätkä työntekeä. Lisäksi lain mukaan ”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”. (RakL 751/2023.)

37 § energiatehokkuus mukaan uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan lain mukaan sovelleta 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliötä tai 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa. (RakL 751/2023.)

Uuden 38 § rakennuksen vähähiilisyys mukaan rakennus on suunniteltava ja rakennettava sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä ja arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Pykälän mukaan uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksiluokittain säädettyä raja-arvoa, ellei rakennusta tarvitse suunnitella tai rakentaa lähes nollaenergiarakennukseksi, tai jos se on pientalo. Lisäksi pykälän mukaan ilmastaselvitystä ei tarvitse tehdä sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 37 § mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi. (RakL 751/2023.)

Toisen täysin uuden 39 § rakennuksen elinkaariominaisuudet mukaan rakennus tulee suunnitella ja rakentaa sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on pykälän mukaan kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikänsä, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen. Pykälän mukaan uudelle rakennukselle tulee laatia materiaaliseloste. Sitä ei kuitenkaan tarvitse laatia, jos kyseessä on sellainen uusi rakennus, jota ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes

nollaenergiarakennukseksi. Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa tai korjattaessa rakennusta. (RakL 751/2023.)

40 § asuin-, majoitus ja työtilat mukaan asuin- tai työtiloja sisältävä rakennus on sijoitettava ja rakennuksen tilat järjestettävä ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet huomioon ottaen. Asuin- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Pykälää on muutettu uudessa laissa siten, ettei asuinhuoneen luonnonvaloa voi enää järjestää toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla. (AKL 132/1999; RakL 751/2023.)

139 § rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on muutettu siten, että jatkossa käyttö- ja huolto-ohje tulee laatia uudelle rakennukselle. Koska eri käyttötarkoituksiluokkia ei ole enää rajattu pois, koskee pykälä jatkossa myös vapaa-ajan asuntoja. Pykälä on myös muilta osin muuttunut, käyttö- ja huolto-ohjeen sisältöä ja muotoa on muun muassa tarkennettu. (AKL 132/1999; RakL 751/2023.)

14 § uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus koskee rakennuksia, eli siinäkin ei ole rajattu rakennuksia pois käyttötarkoituksen mukaan. Pykälän mukaan uuden rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. (RakL 751/2023.)

Uusiutuvalla energialla tarkoitetaan esimerkiksi tuuli- ja aurinkoenergiaa, geotermistä energiaa, vesivoimaa tai kaatopaikoilla ja jätevedenpuhdistamoissa syntyvää kaasua ja biokaasua, joka ei ole peräisin fossiilisista lähteistä (L1145/2020 3§.)

2.1.2 Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamisen luvanvaraisuudesta ja edellytyksistä on määrätty uuden rakentamislain 751/2023 viidennessä luvussa. Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää lain mukaan rakentamislupaa, jos kohde on esimerkiksi

1) asuinrakennus, 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos, 7) energiakaivo. Lisäksi uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää lupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Kunta voi kuitenkin lain mukaan määrätä rakennusjärjestyksessään, ettei rakentamislupaa tarvita tietyissä tapauksissa, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. (RakL 751/2023.)

Rakentamislupa koostuu uuden lain mukaan kahdesta osasta, sijoittamisen edellytyksien tarkastelusta ja toteuttamisen edellytysten tarkastelusta. Sijoittamislupa voidaan ratkaista erillisellä päätöksellä. (RakL 751/2023.)

Ympäristövaliokunnan mietinnön mukaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä on tarpeen noudattaa, vaikka rakentaminen ei edellyttäisi lupaa. Rakennusoikeutta ei saa ylittää, ja rakennukset tulee sijoittaa rakennusalan sallimaan kohtaan. Kunnalla on harkintavaltaa sen suhteen, edellyttääkö esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen rakentamislupaa. Lisäksi mietintöön on kirjattu, että vaikka rakentaminen itsessään ei vaatisi rakentamislupaa, rantarakentaminen voi siitä huolimatta vaatia poikkeamisluvan. (Valiokunnan mietintö YmVM 27/2022 vp - HE 139/2022 vp 2023.) Rakentamislupaa voidaan edellyttää myös jätevesijärjestelmälle (Mäenpää 2023).

Jos rantasaunan tai talousrakennuksen kohdalla poiketaan tällä hetkellä esimerkiksi kaavamääräyksistä tai rakennusjärjestyksestä, voidaan poikkeaminen sen suuruudesta riippuen käsitellä vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Jatkossa edellä mainituilta ei esimerkiksi rakennuksen koon vuoksi voida edellyttää rakentamislupaa, mutta niitä ei kuitenkaan saa sijoittaa rakennuspaikalle ilman lupaa, jos määräyksistä

poiketaan. Tämänlaiset vähäiset poikkeamiset käsitellään lakimuutoksen jälkeen poikkeamisluvalla.

2.1.3 Sijoittamisen edellytykset

Sijoittamisen edellytyksiä on listattu uuden rakentamislain 751/2023 pykälissä 44, 45 ja 46. Asemakaava-alueella rakennushankkeen tulee muun muassa olla asemakaavan mukainen, soveltua ympäristöön, täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset, sinne tulee olla mahdollisuus tehdä käyttökelpoinen pääsytie, vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle, rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille ja hakijan tulee hallita koko rakennuspaikkaa. (RakL 751/2023.)

Mikäli alueella ei ole asemakaavaa, tulee lain mukaan rakennuspaikan olla muun muassa vähintään 1 000 neliometriä, paikalla ei saa olla tulvan sortuman tai vyörymän vaaraa ja rakennukset tulee voida sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta suoja-alueet ja näkemäalueet huomioiden. Teiden, vedensaannin tai viemärin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia. Rakentamisen tulee olla sopivaa maisemalliselta kannalta, eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei saa haitata maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamista. Lisäksi tulee huomioida edellisen kappaleen lailla ympäristöön soveltuvuus, rakennuksen ulkonäkö, tie, vesiasiat ja naapurit. (RakL 751/2023.)

Suunnittelutarvealueella sijoittaminen edellyttää edellisen kappaleen lisäksi, ettei rakentaminen vaikeuta olennaisesti kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista, eikä se saa aiheuttaa sellaisia haitallisia vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista. Lisäksi rakentamisen tulee sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Edellä

mainittu ei kuitenkaan lain mukaan estä näiltä osin muun muassa olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamista tai asuinrakennuksen vähäistä laajentamista. (RakL 751/2023.)

2.1.4 Rakentaminen ranta-alueilla

Rakennuspaikkojen määrä

Ympäristövaliokunnan mietintöön on kirjattu, että valiokunnan saaman selvityksen mukaan pykälässä 46 ehdotettu luettelo rakennuksen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella on tarkoitettu tyhjentäväksi.

Perustuslakivaliokunta on mietinnön mukaan huomauttanut, että mikäli emätilaperiaatetta on tarkoitus soveltaa jatkossa lupaedellytyksenä, asiasta tulisi säätää ehdotetussa laissa. Mietinnössä on edelleen todettu, että esityksen valmistelussa on tehty tietoinen valinta, ja emätilaperiaatteesta ei ole tarkoitus muodostaa lupaedellytystä. (Valiokunnan mietintö YmVM 27/2022 vp - HE 139/2022 vp 2023.)

Emätilaperiaatteella/kantatilaperiaatteella tarkoitetaan sitä, että jokaista kantatilaa kohden on tietty määrä rakennusoikeutta. Rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille. Yleisesti käytössä oleva ajankohta on 1.7.1959, jolloin rakennuslaki ja -asetus ovat tulleet voimaan. Toinen käytetty ajankohta on rantakaavasäännösten voimaantuloaika, 15.10.1969. Rakennusoikeus voi olla esimerkiksi seitsemän loma-asuntoyksikköä/rantakilometri tai saarilla pinta-alaperusteinen. Mitoittava ranta-alue on noin 200 m rantaviivasta olosuhteet huomioiden. (Satava-Kaksikerran osayleiskaavan kaavaselostus 2020.)

Muunnettua rantaviivan pituutta ja mitoituslukua käytetään kaavoituskäytännöissä yleisesti apuneuvona harkittaessa yleiskaavassa eri ranta-alueille ja siten myös eri emätiloille osoitettavan rakennusoikeuden määrää. Rakennusoikeuden osoittamisessa eri emätiloille ja niistä muodostetuille tiloille on lisäksi noudatettava Suomen perustuslain 6. §:stä

ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta. (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2013:91.)

Rakennusoikeuden lisäksi rantaa tulee jättää rakentamattomaksi. Varsinais-Suomen maakuntakaavassa on vapaan rannan osuus vaihtelee 40–80 % välillä. (Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmän kaavamerkinnät ja -määräykset 2022).

Vaikka emätilaperiaatetta ei jatkossa voisi käyttää lupaedellytyksenä, se voi kuitenkin olla yleiskaavassa määritetty mitoitettavaksi tekijäksi. Siinä tapauksessa emätilaperiaatetta tulee noudattaa kaavamääräyksen vuoksi. (Mäenpää 2023.)

Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Alueidenkäyttölain pykälän 72 mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Edellä mainittu koskee myös ranta-alueita, joilla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Laissa on kuitenkin todettu, ettei edellä mainittu koske muun muassa merenkulun tarpeisiin tai kalatalouden harjoittamista varten tapahtuvaa rakentamista. Laissa on myös esitetty muitakin rajoituksesta sallittavia poikkeamia. (RakL 751/2023.)

2.1.5 Poikkeaminen

Uuden rakentamislain pykälissä 57, 58 ja 59 käsitellään poikkeamista. Lain mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta tietyin rajauksin. Edellä mainittua lupaa ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle

järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (RakL 751/2023.)

Rakentamisluvan yhteydessä kunta voi edellisiä opinnäytetyön kappaleita noudattaen myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Mikäli poiketaan rakennuksen teknisistä tai vastaavista ominaisuuksista, poikkeaminen ei saa vaarantaa rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä. (RakL 751/2023.)

2.2 Rakentamismääräyskokoelma

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset, rakentamisen lupamenettely sekä viranomaisvalvonta. Tarkemmat rakentamisen säännökset ja ohjeet on koottu Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Asetuksista on nähtävillä perustelumuiستioita, joita voidaan käyttää asetusten tulkinnan ja soveltamisen tukena. Lisäksi ympäristöministeriö on laatinut myös ohjeita, joissa on muun muassa säännösten soveltamiseen liittyvät suositukset. (Rakentamismääräykset 2015.) Seuraaviin lukuihin on koottu otteita asetuksista, perustelumuiستioista ja ohjeista.

2.2.1 Paloturvallisuus

Tässä luvussa käsitellään ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017. Ensimmäisen pykälän mukaan asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen. Mitään käyttötarkoituksiluokkaa ei siten ole rajattu pois. (YMA rakennusten paloturvallisuudesta 2017/848.)

Viidennen pykälän mukaan rakennus tai sen palo-osasto on ryhmiteltävä sen pääkäyttötarkoituksen perusteella. Pykälän mukaan asetuksessa tarkoitetaan asunnoilla asumiseen käytettäviä tiloja, kuten asuinhuoneistoja ja vapaa-ajan asuntoja”. (YMA rakennusten paloturvallisuudesta 2017/848.)

Pykälässä 15 on taulukko palo-osastojen koosta ja palo-osastojen jakamisesta osiin. Sen mukaan P3:n asuinrakennuksessa palo-osastointi on tehtävä huoneistoittain. Pykälän 33 mukaan P3-paloluokan rakennuksessa sijaitsevan asunnon ensimmäisen kerroksen lattiatason ja sen yläpuolella olevan ylimmän lattiatason, johon on sijoitettu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tai muita asumista palvelevia välttämättömiä tiloja, välinen etäisyys voi olla enintään 4,5 metriä. Kultakin erilliseltä lattiatasolta on asetuksen mukaan oltava vähintään yksi tarkoitukseen sopiva varatie. (YMA rakennusten paloturvallisuudesta 2017/848.)

2.2.2 Käyttöturvallisuus

Tässä luvussa käsitellään ympäristöministeriön asetusta rakennusten käyttöturvallisuudesta 1007/2017 sekä sen perustelumuiiota. Asetuksen ensimmäisen pykälän mukaan asetus koskee muun muassa uutta rakennusta, joten mitään käyttötarkoituseriä ei tässä ole rajattu pois. Seuraavissa pykälissä on käytetty kuitenkin termiä asuinhuoneisto, eikä asuinhuoneiston määritelmää ole asetuksessa erikseen avattu. (YMA rakennusten käyttöturvallisuudesta 2017/1007.)

Pykälän 4 mukaan hallinto-, palvelu- ja liiketiloja sisältävien rakennusten auloissa ja muissa sisätiloissa porraskelman nousu voi olla enintään 160 mm ja etenemän on oltava vähintään 300 mm. Asuinhuoneiston sisäisen portaan nousu voi olla enintään 190 mm ja etenemän on oltava vähintään 250 mm. Muiden varsinaisten käyttötilojen sisäportaiden nousu saa olla enintään 180 mm ja etenemän tulee olla vähintään 270 mm. Yksinomaan varatienä käytettävän ja asunnossa muihin kuin asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin johtavan portaan nousu saa olla enintään 220 mm ja etenemän tulee olla vähintään 220

mm. Uloskäytävässä portaan askelman nousu saa olla enintään 180 mm ja etenemän on oltava vähintään 270 mm. Uloskäytävässä, jota ei samalla käytetä rakennuksen tavanomaiseen sisäiseen liikenteeseen, portaan nousu saa olla enintään 200 mm. (YMA rakennusten käyttöturvallisuudesta 2017/1007.)

Asetuksen perustelumuistiossa on tarkennettu 220/220 nousua siten, että muut kuin asumista palvelevat välttämättömät tilat olisivat ullakolla tai parvella, jotka eivät täyttäisi kerroksen tunnusmerkkejä, tai kellarissa. Porras voisi muistion mukaan olla niin kapea, että siinä kulkija yltyä käsijohteeseen molemmin puolin. 220/220 porrass ei voisi olla varsinaisten asuintilojen uloskäytävään johtavalla kulkureitillä. (PM YMA 2017/1007.)

Pykälässä 7 on säädetty kaiteista. Momentit 1–3 koskevat yksiselitteisesti myös vapaa-ajan asuntoja, mutta momentit 4–5 asuntoja. Asetuksen mukaan enintään yhtä asuntoa palvelevalla parvekkeella riittää yhden metrin korkuinen kaide riippumatta putoamiskorkeudesta. Asunnon sisätiloissa kaiteen korkeus voi olla vähintään 0,9 metriä, kun putoamiskorkeus on alle kolme metriä. (YMA rakennusten käyttöturvallisuudesta 2017/1007.)

Pykälän 14 mukaan huonetilan kulkuväylän vähimmäiskorkeus on 2 100 mm. Pykälän mukaan kuitenkin muun kuin uloskäytävässä olevan ja siihen johtavan portaan, sekä asunnon sisäisen portaan kulkukorkeus voi olla 1 950 millimetriä. (YMA rakennusten käyttöturvallisuudesta 2017/1007.)

2.2.3 Esteettömyys

Tässä luvussa käsitellään valtioneuvoston asetusta rakennuksen esteettömyydestä 241/2017, sen perustelumuistiota sekä ohjetta. Asetuksen ensimmäisen pykälän mukaan asetusta sovelletaan uuden asuinrakennuksen rakentamiseen. Pientalon rakentamiseen sovelletaan kuitenkin ainoastaan pykälää 2–4. Lisäksi asetuksen mukaan mitä asetuksessa säädetään tiettyyn käyttöön tarkoitetusta rakennuksesta, koskee myös vastaavaan käyttöön tarkoitettua muussa rakennuksessa olevaa tilaa. (VNA rakennuksen esteettömyydestä 2017/241.)

Asetuksen pykälät 2–4 koskevat muun muassa rakennukseen johtavaa kulkuväylää, autopaikkoja, rakennuksen sisäänkäyntiä, rakennuksen sisäistä kulkuväylää ja tasoeroja. Pykälässä 4 säädetään oven vapaasta leveydestä, joka sisäisellä kulkuväylällä voi tietyin ehdoin olla 850 millimetriä leveä. Pykälän mukaan kuitenkin muun rakennuksen kuin asuinrakennuksen huonetiloihin sekä asuinrakennuksen asuinhuoneisiin, asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin ja rakennuksen käyttöä palveleviin tiloihin johtavan oven ja kulkuaukon vapaan leveyden on oltava vähintään 800 millimetriä. (VNA rakennuksen esteettömyydestä 2017/241.)

Perustelumuistion mukaan pientaloja ovat muun muassa omakoti- ja paritalot, rivitalot sekä kaupunkipientalot eli niin sanotut townhouset. Muistion mukaan kaupunkipientalolla tarkoitetaan viereiseen asuntoon kytkettyä, yleensä kaksi- tai kolmikerroksista kaupunkimaista omakotitaloa. (PM VNA rakennuksen esteettömyydestä 2017/241.)

Perustelumuistion mukaan asuinhuoneita ovat muun muassa keittiö, makuuhuone ja olohuone. Asumista palvelevia tiloja olisivat muistion mukaan asunnon wc- ja pesutila, ja asuntokohtainen ulkotila, kuten parveke tai terassi. Jos asunnossa on useampi wc, pesutila tai terassi, ei asetuksen mukainen vähimmäisleveys koskisi kuin yhtä niistä. Asuntos sauna ei muistion mukaan ole asumista palveleva välttämätön tila. Muistion mukaan asuinrakennuksessa käyttöä palvelevia tiloja olisivat esimerkiksi irtaimiston ja ulkoiluvälineiden säilytystila tai talosauna. (PM VNA rakennuksen esteettömyydestä 2017/241.)

Ympäristöministeriön ohjeen mukaan asuinhuone on asuinhuoneistoon kuuluva huonetila, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Lisäksi ohjeessa on kirjattuna, että asuin-, majoitus-, ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen perustelumuistion mukaan ympärivuotisesti loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsotaan asuinhuoneistoksi. (YM ohje rakennuksen esteettömyydestä 2018.)

2.2.4 Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Tässä luvussa käsitellään ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017, Ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5. ja 6. §:n muuttamisesta 360/2019, perustelumuistiota ja ohjetta. Asetuksen ensimmäisen pykälän mukaan asetusta sovelletaan muun muassa rakennuksiin, joissa on asuntoja. Kolmannen momentin mukaan asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen. Pykälässä ei ole säädetty erikseen säädetty, että asetusta koskisi vapaa-ajan asuntoja. (YMA rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017.)

Ulkovaipan ääneneristävydestä melualueilla on säädetty pykälässä 5. Pykälä koskee sellaisia rakennuksia, joissa on asuntoja. Lisäksi asetuksessa on säädetty taloteknisten laitteiden enimmäisäänitasoista asuinhuoneissa tai oleskelutiloissa, tai läheisten asuinrakennusten avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla eikä virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla. Lisäksi pykälän mukaan sellaisen rakennuksen, jossa on asuntoja, runkoääni- ja värinäeristys on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen. 6. §:ssä on säädetty virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueen melutasosta. (YMA rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017.)

Perustelumuistion mukaan asetusta koskisi rakennuksia, joissa huonetilan melu tai puutteellinen ääniympäristö aiheuttaa merkittävää terveys-, viihtyisyys- tai muuta haittaa. Tällaisia tiloja ovat muistion mukaan esimerkiksi asunnot. Perustelumuistiossa on myös todettu, että asuinhuoneena ei pidettäisi eteistä, käytävää, kylpyhuonetta tai muuta sellaista huonetilaa, jota ei ole ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. (PM YMA rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017.)

Myös tämän asetuksen ohjeen mukaan asuinhuone on asuinhuoneistoon kuuluva huonetila, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön.

Asuinhuoneita ovat ohjeen mukaan muun muassa keittiö, makuuhuone ja olohuone. (YM ohje rakennuksen ääniympäristöstä 2018.)

2.2.5 Energiatehokkuus

Tässä luvussa käsitellään ympäristöministeriön asetusta uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017, sen perustelumuiiota, lakia rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta 755/2017 ja ympäristöministeriön opasta tasauslaskelmasta.

Asetuksen pykälän 1 mukaan asetus koskee sisäilmaston ylläpitämiseen energiaa käyttävän, katetusta seinällisestä rakenteesta koostuvan uuden rakennuksen suunnittelua ja rakentamista. Asetus koskee siten myös lämmitettäviä vapaa-ajan asuntoja ja niiden piharakennuksia. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Pykälän 2 mukaan lämmittämättömällä tilalla tarkoitetaan sellaista tilaa, jota ei ole tarkoitettu lämmityskaudella jatkuvaan oleskeluun ja jota ei suunnitella lämmitettäväksi. Puolilämpimällä tilalla tarkoitetaan asetuksessa sellaista tilaa, joka ei ole tarkoitettu jatkuvaan oleskeluun pelkästään normaalia sisävaatetusta käyttäen, ja jonka lämpötila lämmityskaudella on keskimäärin vähintään +5 celsiusastetta, mutta alle +17 celsiusastetta. Lämpimällä tilalla tarkoitetaan sellaista rakennuksen tilaa, jonka huonelämpötila on +17 celsiusastetta tai korkeampi. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Pykälän 34 mukaan rakennusta suunniteltaessa on laadittava energiaselvitys. Selvitykseen sisältyy E-luku 4. §:n mukaan ja E-luvun laskennan keskeiset lähtötiedot ja tulokset, rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuus 23 §:n mukaan ja koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho 30 §:n mukaan. Vaihtoehtoisesti selvityksessä voi esittää rakenteellisen energiatehokkuuden määräystenmukaisuuden 33 §:n mukaan. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Edellä mainittujen lisäksi energiaselvityksessä tulee esittää laskennallinen kesäaikainen huonelämpötila 29 §:n mukaan ja rakennuksen energiatodistus, jos rakennuksen energiatodistusta koskeva lainsäädäntö sitä edellyttää. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

E-luku, lämpöhäviö ja koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho

Asetuksen 4. §:n mukaisesti E-luku tarkoittaa laskennallista energiatehokkuuden vertailulukua. E-luvulle on annettu pykälässä raja-arvot. Esimerkiksi luokka 1) pienet asuinrakennukset, pientalon (lämmitetty nettoala 50–150 m²) E-luvun raja-arvo on 200–0,6 Anetto kWhE/(m²a). Luokalle 9) muu rakennus, varastorakennus, ei ole raja-arvoa. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Asetuksen mukaan käyttötarkoitukseluokan 9 mukaisen rakennuksen E-luku on laskettava suunnitteluarvoin. E-luvulle asetettua raja-arvoa ei sovelleta loma-asumiseen suunniteltavaan pientaloon. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.) Perustelumuongon mukaan loma-asunnon kohdalla poikkeus on annettu E-luvusta, mutta ei muista säännöksistä (PM YMA 1010/2017).

Asetuksen 23 §:n mukaan rakennuksen lämpöhäviöllä tarkoitetaan rakennuksen vaipan, vuotoilman ja ilmanvaihdon yhteenlaskettua lämpöhäviötä. Rakennuksen lämpöhäviö voi olla enintään yhtä suuri kuin vertailuarvoilla kyseiselle rakennukselle määritetty vertailulämpöhäviö. Loma-asumiseen suunniteltavaa pientaloa, joka on tarkoitettu käytettäväksi vuodessa vähintään neljä kuukautta, koskevat rakennuksen lämpöhäviön osalta vain rakennuksen vaipan lämpöhäviölle asetetut vaatimukset. Eli kyseisten vapaa-ajan asuntojen kohdalla ei tarvitse huomioida pykälää 25, rakennuksen vuotoilman lämpöhäviön laskeminen eikä pykälää 26, rakennuksen ilmanvaihdon lämpöhäviön laskeminen. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Asetuksen 24 §:n mukaan rakennuksen vaipan lämpöhäviö on laskettava eri rakennusosien pinta-alojen ja lämmönläpäisykertoimien perusteella.

Asetuksessa on annettu lämpimälle tai jäähdytettävälle kylmälle tilalle laskennassa käytettävät rakennusosien lämmönläpäisykertoimien vertailuarvot. Loma-asumiseen suunniteltavalle pientalolle, ”joka on tarkoitettu käytettäväksi vähintään neljä kuukautta vuodessa” on annettu omat vertailuarvot. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Asetuksen 30 § mukaan koneellisen tulo- ja poistoilmajärjestelmän ominaissähköteho voi olla enintään $1,8 \text{ kW}/(\text{m}^3/\text{s})$ ja koneellisen poistoilmajärjestelmän ominaissähköteho enintään $0,9 \text{ kW}/(\text{m}^3/\text{s})$, mikäli rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Arvot saavat ylittyä käyttötarkoituksen mukaisen sisäilmaston niin edellyttäessä. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Rakenteellisen energiatehokkuuden määräystenmukaisuus

Asetuksen 33 §:n mukaan käyttötarkoitukseluokkiin 1 ja 2 kuuluva rakennus (pienet asuinrakennukset ja asuinkerrostalot) täyttää energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset, jos rakennuksen lämpöhäviö on enintään yhtä suuri kuin rakenteellisen energiatehokkuuden vertailuarvoilla rakennukselle määritetty vertailulämpöhäviö vastaavasti laskettuna kuin 24., 25. ja 26 §:ssä on esitetty. Asetuksessa on annettu yhdet vertailuarvot $\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$. Rakennuksen tulee myös olla varustettu koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä, jonka ominaissähköteho on enintään $1,5 \text{ kW}/(\text{m}^3/\text{s})$ ja lämmitysjärjestelmänä on oltava kaukolämpö, maalämpöpumppu tai ilma-vesilämpöpumppu. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Laskennallinen kesäajan huonelämpötila

Asetuksen 29 § on säädetty laskennallisesta kesäajan huonelämpötilasta. Asetuksen mukaan vaatimusta ei sovelleta käyttötarkoitukseluokkaan 1 ja 9

kuuluviin rakennuksiin, joihin kuuluivat pienet asuinrakennukset ja varastorakennukset. (YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.)

Rakennuksen energiatodistus, jos rakennuksen energiatodistusta koskeva lainsäädäntö sitä edellyttää.

Energiatodistuksesta annetun lain 755/2017 pykälän 3 mukaan energiatodistus tulee hankkia ja käyttää sellaisessa rakennuksessa, jossa käytetään energiaa rakennuksen tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi. Lain mukaan tämä ei kuitenkaan koske maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 117 g §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuja rakennuksia tai loma-asumiseen tarkoitettua rakennusta, jota ei käytetä majoituselinkeinojen harjoittamiseen. (L rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta 755/2017.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g § 2 momentti 1 on rakennus, jonka kerrosala on alle 50 neliötä. Uuden rakentamislain 37 §:n 1 on samoin alle 50 neliöinen rakennus. (AKL 132/1999, RakL 751/2023.)

Tasauslaskelma on laskelma, jossa tarkastellaan rakennuksen lämpöhäviölle asetetun vaatimuksen täyttyminen. Jonkin osatekijän (vaippa, vuotoilma, ilmanvaihto) vertailulämpöhäviötä suurempi lämpöhäviö edellyttää lämpöhäviön vähentämistä toisen osatekijän kohdalla. Lämpöhäviöiden tasauskohteita ovat U-arvot, ikkunapinta-ala, ilmanvuotoluku ja vuotoilmavirta sekä ilmanvaihdon poistoilman lämmöntalteenoton (LTO) vuosihyötysuhde. Ympäristöministeriö on julkaissut tasauslaskentaan laskimet. Vapaa-ajan asuntojen laskimessa on vain lämpöhäviöt. (YM Tasauslaskentaopas 2017.)

2.2.6 Asuntosuunnittelu

Tässä luvussa käsitellään ympäristöministeriön asetusta asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017, ympäristöministeriön asetusta asuin-, majoitus- ja

työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta 127/2018, perustelumuiistiota ja Työturvallisuuslakia 738/2002. Asetuksen 1 §:n mukaan asetus koskee uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia asuin- ja työtiloja. (YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017.)

Asetuksen 1008/2017 toisessa pykälässä on esitetty määritelmiä. Asetuksessa tarkoitetaan asuinhuoneella huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Eteinen, käytävä, kylpyhuone tai niihin verrattava tila ei ole asuinhuone. Keittiö on asuinhuone, jota käytetään ensisijaisesti ruoanvalmistusta ja ruokailua varten. Asuinhuoneistolla tarkoitetaan asetuksen mukaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma sisäänkäynti. Pientalolla tarkoitetaan asetuksen mukaan erillispientaloja sekä kytkettyjä pientaloja ja työtilalla tilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu työskentelyyn (YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017.)

Huonealalla tarkoitetaan asetuksen mukaan huoneen alaa, jota rajoittavat seinien pinnat tai niiden jatke. Alle 1,6 metriä matalampaa tilaa ei lasketa huonealaan. Huoneistoala on ala, ”jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien seinien ja muiden rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat”. Huoneistoalaan ei kuitenkaan lueta 1,6 metriä matalampaa tilaa. (YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017.)

Asetuksen 4 §:n mukaan asuin- ja työtilan koon ja muodon on huoneen aiottu käyttö ja kalustettavuus huomioon ottaen oltava tarkoitukseensa soveltuvia. Asuin- ja työtilan huonealan on kuitenkin aina oltava vähintään 7 neliötä. Asuin- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä, pientalossa vähintään 2,4 metriä. Asuin- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. (YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017.)

Asetuksen 5 §:n mukaan asuintilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Jos työtilassa on oltava ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta. Asuinhuoneen pääikkunan edessä on oltava vähintään 8 metriä rakentamaton tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy. (YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta 127/2018.)

Asetuksen 6 §:n mukaan asuintilan lattian on oltava pääikkunaseinän kohdalla olevan maanpinnan yläpuolella. Osassa huoneiston asuinhuoneista lattia voi kuitenkin sijaita enintään metrin maanpinnan alapuolella. 7 §:n mukaan asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 neliometriä. (YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017.)

Asetuksen 8 §:n mukaan asuinhuoneistossa tulee aina olla käymälä sekä riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoanvalmistusta varten. Lisäksi asuinhuoneistossa tulee olla toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten. Tilat tulee varustaa niiden käytön edellyttämällä kalusteilla, varusteilla sekä teknisillä asennuksilla. (YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017.)

Perustelumuistion mukaan asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Muistion mukaan ympärivuotisesti loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsottaisiin asuinhuoneistoksi. Myös asuntoihin ja rakennukseen välittömästi liittyvät ulko-oleskelu- ja leikkutilat katsottaisiin myös kuuluviksi asetuksen soveltamisalaan. Perustelumuistiossa on lisäksi todettu, että työtilan luonnonvalon tarpeesta yleensä säädetään työturvallisuuslaissa (738/2002). (PM YMA 1008/2017.)

Työturvallisuuslain § 34:n mukaan työpaikalla tulee olla työn edellyttämä ja työntekijöiden edellytysten mukainen sopiva ja riittävän tehokas valaistus. Lain mukaan sinne on mahdollisuuksien mukaan päästävä riittävästi luonnonvaloa. (Työturvallisuuslaki 2002/738.)

Huomioitavaa kuitenkin on, että sekä maan käyttö- ja rakennuslaissa, että uudessa rakentamislaisissa on säädetty, että työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan valaistus voidaan kuitenkin järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla tai työn luonteen niin edellyttäessä järjestää osaksi tai kokonaan keinovalolla. (AKL 132/1999; RakL 751/2023.)

2.2.7 Koonti asetusten soveltamisalasta

Palo-, käyttöturvallisuus ja energiatehokkuuden asetukset ovat melko selkeitä sen osalta, että ne koskevat uutta vapaa-ajan asuntoa. Esteettömyyden, meluntorjunnan ja ääniolosuhteiden osalta asetuksessa on todettu, että ne koskevat vain asuntoja. Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista koskee rakennuksia. Asetukseen on kuitenkin kirjattu, että asuinhuoneella tarkoitetaan ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta ja perustelumuihistiossa, että ympärivuotisesti loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsottaisiin asuinhuoneistoksi. Eli asetukset ei koske vapaa-ajan asuntoja, jotka eivät ole käytettävissä ympärivuotisesti. Soveltamisalat on koottu taulukkoon 1.

Taulukko 1. Asetusten soveltaminen uuden rakennuksen kohdalla ja asetuksissa esiintyviä termejä.

Asetus	Mihin sovelletaan	Termejä asetuksesta
Paloturvallisuus	Uuden rakennuksen rakentaminen. Asetuksessa tarkoitetaan asunnoilla asumiseen käytettäviä tiloja, kuten vapaa-ajan asuntoja.	Asunto, huoneisto, lattiataso, rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen mukaiset tilat, asunista palvelevat välttämättömät tilat ja asumiseen käytettävä tila, kuten asuinhuoneisto ja vapaa-ajan asunto
Käyttöturvallisuus	Uuden rakennuksen rakentaminen	Asuinhuoneisto, muut varsinaiset käyttötilat, asunto, asunista palvelevat välttämättömät tilat, rakennuksen tavanomainen sisäinen liikenne
Esteettömyys	Uuden hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike-, varasto-, tuotanto- ja asuinrakennuksen rakentamiseen. YM:n ohjeeseen esteettömyydestä on kirjattu: "Asuin-, majoitus-, ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen perustelumustion mukaan ympärivuotisesti loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsotaan asuinhuoneistoksi."	Asuinrakennus, pientalo, asuinrakennuksen huonetta, asuinrakennuksen asuinhuone, asunista palvelevat välttämättömät tilat, rakennuksen käyttöä palvelevat tilat
Meluntorjunta ja äänisolosuhteet	Tätä asetusta sovelletaan rakennuksiin, joissa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, taikka opetus-, kokous-, ruokailu-, hoito-, harrastus-, liikunta- tai toimistotiloja. Tätä asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen.	Asuinhuone, virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet ja rakennukset, joissa on asuntoja. Perustelumustiossa jatkuva asuiskäyttö
Energiatehokkuus	Tämä asetusta koskee sisäilmaston ylläpitämiseen energiaa käyttävän, katetusta seinällisestä rakenteesta koostuvan uuden rakennuksen suunnittelua ja rakentamista (MRL:ssä ja RakL:ssä rajattu alle 50m ² ja alle 4kk vapaa-ajan asunnot pois).	Pienet asuinrakennukset, pientalo, loma-asumiseen suunniteltava pientalo
Asuntosuunnittelu	Tämä asetusta koskee uuteen rakennukseen muodostettavia asuin-, majoitus- ja työtiloja. Asetuksessa tarkoitetaan asuinhuoneistolla eli asunnolla keittiöllä, keittokomeroilla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Perustelumustion mukaan ympärivuotisesti loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsottiin asuinhuoneistoksi.	Asuintila, työtila, jatkuva asuiskäyttö, asuinhuone, asuinhuoneisto, pientalo, huoneala ja huoneistoala

2.3 Termit, käytännöt ja tulkinnot

Lakien ja asetusten tulkinnan yhteneväisyyden vuoksi termien tulisi olla mahdollisimman yksiselitteisiä. Tämän lisäksi on myös tärkeää, että tiedot siirtyvät koko Suomessa yhtenevästi tietojärjestelmiin. Seuraavissa luvuissa käydään läpi näihin liittyviä asioita.

2.3.1 Lupakäsittelyyn liittyviä termejä

Hella

Ympäristöministeriön hallitusneuvos Kirsi Martinkauppi (2023) on todennut, että jos rakennuksessa on hella, luokitellaan se rakentamismääräysten mukaan asunnoksi, jolloin se tarvitsee rakentamisen luvan myös lakimuutoksen jälkeen. (Martinkauppi 2023.)

Muun muassa RTY Rakennustarkastuspäivillä 16.3.2023 Martinkaupin pitämässä esitysosuudessa käytiin vilkasta keskustelua siitä, mikä on hella. Martinkaupin (2023) mukaan takka tai kiuas ei itsessään ole hella. Wikipedian mukaan liesi (hella) on tasolla keittämiseen ja paistamiseen tarkoitettu rakennelma tai kodinkone, johon on yleensä lisätty myös uuni (Wikipedia 2023).

Vierasmaja

Termi "vierasmaja" löytyy hyvin monesta kaavasta tai rakennusjärjestyksestä. Vierasmajan määritelmää ei kuitenkaan ole lukuisista lähde-etsinnöistä huolimatta löytynyt. Kuntaliiton rakennusjärjestyksen laatimisoppaan mukaan vierasmajan käsite on epäselvä. Oppaan mukaan kunnan tulisi vierasmajan rakentamisen sallimisen yhteydessä määritellä, halutaanko määräyksellä ohjailta vierasmajaa talousrakennuksena vai loma-asuntona. Käyttötarkoitusta ei määrittele oppaan mukaan siitä käytetty termi, vaan rakennus ominaisuuksineen. (Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen 2019.)

Huoneisto

Huoneisto on yhden tai useamman huoneen kokonaisuus, jota käytetään esimerkiksi asumiseen tai liiketoimintaan (Suomisanakirja).

Asuinhuoneistolla tarkoitetaan huoneistoa, jota käytetään pääasiallisesti asumiseen (Tieteen termipankki 2023). Asuinhuoneen tiedot (esimerkiksi

huoneluku, varusteet ja huoneistoala) ilmoitetaan rakennusluvan yhteydessä RH-2 lomakkeella tai sähköiseen lupajärjestelmään. Vapaa-ajan asunnoista ei ilmoiteta asuinhuonetietoja luvan hakemisen yhteydessä. (Rakennushankkeen huoneistotiedot (RH2) 2020.)

2.3.2 Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat

Ympäristöministeriö on julkaissut vuonna 2000 oppaan kerrosalan laskemisesta. Oppaan mukaan asuinrakennuksessa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ovat asuinhuoneet ja asuinhuoneiston yhteydessä olevat ja sen käyttöön olennaisesti liittyvät tilat, kuten eteinen, huoneisiin johtavat käytävät, tuulikaappi, keittokomero, wc- ja pesutilat sekä tilat asumiseen liittyvää välttämätöntä säilytystä ja huoltoa varten. Lisäksi asuinhuoneisiin tai huoneistoihin ja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin johtavat kulkutiet (portaat, porrashuoneet, käytävät) katsottaisiin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi. Vapaa-ajan asunnoissa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi laskettaisiin oppaan mukaan edellä mainittujen tilojen lisäksi kaikki loma- ja virkistyskäyttöön liittyvät tilat, kuten sauna ja sen oheistilat. (YM Ympäristöopas 72 2000.)

Oppaan mukaan muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lueta kerrosalaan. Esimerkkinä on annettu muun muassa pientalon sauna ja saunaan liittyvä pesutila, jos riittävästi pesutilaa löytyy muualla. Oppaan mukaan asunnon ainoa pesutila on aina pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa, vaikka se sijaitsisi kellarissa tai ullakolla. (YM Ympäristöopas 72 2000.)

Oppaassa on myös käsitelty parvea. Oppaan mukaan parvi, joka ominaisuuksiltaan täyttää asuinhuoneen vaatimukset, lasketaan aina kerrosalaan. Samoin lasketaan parvi, joka täyttää huoneen vaatimukset siinä määrin, että se on pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Kalusteenomaisesti huoneeseen rakennettua parvea ei lasketa kerrosalaan. (YM Ympäristöopas 72 2000.)

2.3.3 Rakennusluokitus ja RYHTI-hanke

Rakennusluokka tulee ilmoittaa luvanvaraisessa rakennuksen rakennushankkeessa. Rakennuksen luokka ilmoitetaan sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kokonaisalaa käytetään. Rakennusvalvonnan lupakäsittelijöiden tulee huolehtia luokituksen oikeellisuudesta. (Kiradigi 2018.)

Tieto rakennuksen luokasta rekisteröityy kuntien omiin järjestelmiin, sekä keskitetysti Väestörekisterikeskuksen ylläpitämään väestötietojärjestelmään. Sieltä tieto etenee laajemmin yhteiskunnan käyttöön, myös Tilastokeskukseen ja Verohallinnon käyttöön kiinteistöverotuksen toimeenpanoa varten. (Kiradigi 2018.)

Tilastokeskuksen rakennusluokituksen mukaan pientalot kuuluvat asuinrakennuksiin (luokka 01). Pientaloja ovat omakotitalot (110), paritalot (111) ja rivitalot (112). Omakotitaloja ovat sellaisen pientalot, joissa on vain yksi asuinhuoneisto, sekä kaupunkipientalot (townhouse). Kaupunkipientaloilla tarkoitetaan omavaippaisia kaksi- tai kolmikerroksisia pientaloja, jotka ovat kiinni viereisissä taloissa. Paritalot ovat pientaloja, joissa on kaksi rinnakkaista asuinhuoneistoa. Rivitalot ovat pientaloja, joissa on vähintään kolme rinnakkaista asuinhuoneistoa. Niissä ei ole eri asuinhuoneistoihin kuuluvia tiloja päällekkäin. (Tilastokeskus 2018.)

Vapaa-ajan asunnot ovat eri osiossa (luokka 02), ja ne on jaettu ympärivuotisen käyttöön soveltuviin vapaa-ajan asuntoihin (210) ja osavuotiseen käyttöön soveltuviin asuinrakennuksiin (211). Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia vapaa-ajan asuntoja ovat asuinrakennukset, jotka on rakennettu ja varusteltu niin, että niissä voi oleskella ympärivuotisesti, kun taas osavuotiseen käyttöön soveltuvat asuinrakennukset on rakennettu ja varusteltu vain lämpimään vuodenaikaan tapahtuvaan tapahtuvaa oleskelua varten. (Tilastokeskus 2018.)

Lisäksi on luokka 19, muut rakennukset. Tähän luokkaan kuuluvat saunat, jotka palvelevat asuinrakennuksia ja vapaa-ajan asuinrakennuksia, sekä erikseen vuokrattavat saunat. Muita rakennuksia ovat myös talousrakennukset, joista

esimerkkinä on annettu asuin- ja vapaa-ajan asuinrakennusten vajajat ja autotallit. Lisäksi muiden rakennusten alaluokkana on majat ja tuvat, joita ovat esimerkiksi erämaassa sijaitsevat, vaatimattomasti varustellut muut rakennukset, jotka toimivat lepo- ja yöpymispaikkoina mutta eivät ole jatkuvassa asumiskäytössä. (Tilastokeskus 2018.) Uudistettu rakennusluokitus otettiin käyttöön 1.9.2019 (Digi- ja väestövirasto 2019).

RAKLI ja Sanastokeskus TSK käynnistivät loppuvuodesta 2014 sanastoprojektin, jonka tavoitteena oli laatia yksi, yhtenäinen sanasto, johon on koottu kiinteistö- ja rakentamisalan tärkeimmät yhteiset käsitteet. Sanasto julkaistiin 2016. Sanastossa ei kuitenkaan ole avattu termejä vapaa-ajan asunto, vierasmaja tai sauna. (Kiinteistö- ja rakentamisalan keskeinen sanasto 1.0 2016.)

Ryhti-hanke tarkoittaa Ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen rakennetun ympäristön tietojärjestelmähanketta. Hankkeessa ovat mukana kunnat ja maakuntien liitot, kiinteistö- ja rakennusalan toimijat, järjestöt, tietojärjestelmätoimittajat, aluehallinto sekä keskeiset ministeriöt ja virastot. Tietojärjestelmän toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa Suomen ympäristökeskus. (Ympäristöministeriö 2020.)

Ryhti-hankkeessa luodaan valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä, joka otetaan käyttöön vaiheittain 1.1.2024 alkaen. Järjestelmään kootaan kaavoituksessa ja rakentamisen luvituksessa syntyvät tiedot yhtenäisessä muodossa. Osana Ryhti-hanketta tehdään myös sanastotyötä. (Ympäristöministeriö 2020.)

2.3.4 Topten

Topten-hankkeen tavoitteena on tehdä yhteisiä rakentamismääräystulkintoja. Hanke on aikanaan syntynyt kymmenen suurimman kunnan rakennusvalvonnan yhteistyönä, mutta nykyisin kuntia on mukana enemmän. (Pientaloteollisuus PTT ry 2018.)

Laaditut Topten-tulkinta- tai käytäntökortit ovat kaikkien nähtävillä osoitteessa www.toptenrava.fi. Ohjekortteja muun muassa porrastuksesta, kerrosalan laskemisesta, esteettömyydestä ja esimerkiksi kortissa 117b01 on tulkittu paloturvallisuusasetuksen lattiatasoa. Varsinaista korttia asetusten tulkitsemiselle vapaa-ajan asuntojen kohdalle ei ole.

3 Kyselytutkimus

Opinnäytetyön yhtenä tavoitteena oli selvittää, ovatko rakentamismääräyskokoelman asetukset yksiselitteisesti tulkittavissa vapaa-ajan asuntojen osalta ja mitkä olisivat niitä kohtia, jotka kaipaisivat eniten tarkennusta. Selvitystä varten tehtiin kyselytutkimus, jossa oli 21 kysymystä (liite 1) koskien muun muassa paloturvallisuutta, käyttöturvallisuutta ja asunosuunnittelua.

Kysely lähetettiin 40 rakennusvalvonnalle 8.6.2023 ja kysymykset kohdistuivat sinä ajankohtana voimassa olleisiin asetuksiin. Vastauksia oli mahdollista antaa monivalinnan lisäksi vapaina kommentteina. Kunnat oli valittu satunnaisesti, eikä tutkimuksessa tehty alueiden välistä tarkastelua tulkinnoista. Vastauksia saatiin 27 kunnasta.

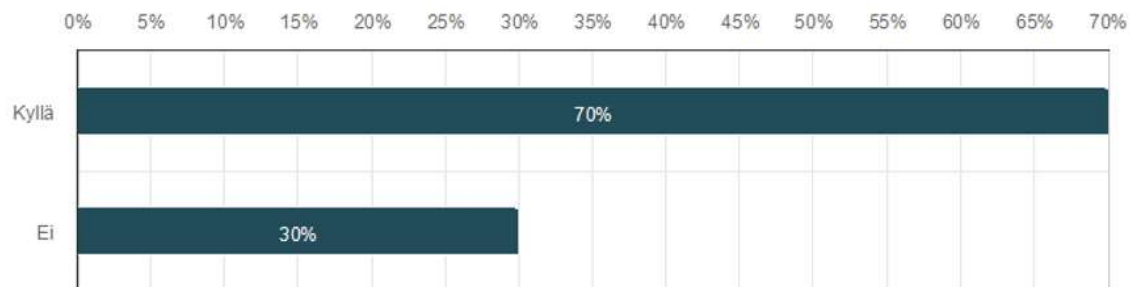
Seuraaviin lukuihin on koottu monivalintavastausten lisäksi osia vapaista kommentteista. Osat eivät pääosin ole täysin suoria lainauksia. Kaikki vastauksissa annetut kommentit kokonaisuudessaan ovat nähtävissä vastausten koonnissa työn lopussa (liite 1).

3.1 Alkukysymykset

”Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat” on oleellinen termi kerrosalan laskemisen ja tilojen sallitun sijoittelun kannalta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä uudessa rakentamislaisissa viitataan kerrosalan laskemisen yhteydessä pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja on avattu myös ympäristöoppaassa. Ensimmäiset kolme kysymystä käsittelivät pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, kerrosalaa, ja vapaa-ajan asunnon välttämättömiä tiloja.

Ensimmäinen kysymys on, eroavatko vapaa-ajan asunnon ja omakotitalon pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat jollakin tavalla toisistaan.

Vastausvaihtoehtoja annettiin kaksi, kyllä tai ei. Kysymykseen saatiin 27 vastausta, joiden jakautuminen on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kuntien vastaukset kysyttäessä eroavatko vapaa-ajan asunnon ja omakotitalon pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat jollakin tavalla toisistaan (n = 27).

Vastanneista kunnista 19 (70 %) vastasi kyllä, ja 8 (30 %) ei.

Kyllä-vastauksien kommentteissa oli esimerkiksi seuraavia asioita:

- Loma-asumisessa huoneet eivät ole jatkuvassa asumiskäytössä ja kyseessä ei ole majoitustila, jos käyttö tapahtuu vain kesällä.
- Tilat voivat olla hyvin samankaltaisia, mutta osan kaudesta käytössä olevissa vapaa-ajan asunnoissa tilat ovat pienempiä.
- Vapaa-ajan asunnossa ei tarvitse olla peseytymistiloja, vaan ne voivat olla eri rakennuksessa.

Ei-vastauksien kommentteissa taas oli esimerkiksi seuraavia asioita:

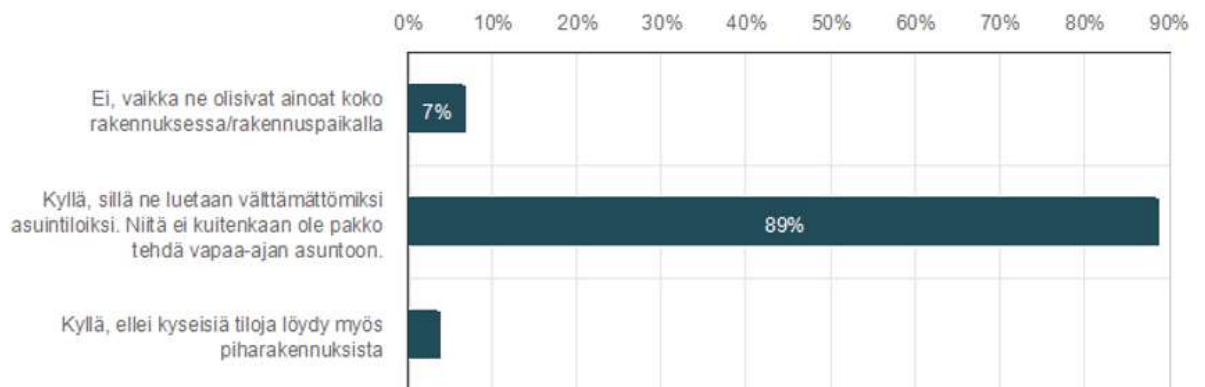
- Vapaa-ajan asunnon tilat ovat tavallisesti pelkistetympiä ja mahdollisesti myös pienempiä, mutta tämä ei kuitenkaan ole vaatimus tai määrittävä tekijä
- Huonekorkeusvaatimus on vapaa-ajan asunnoissa pienempi

Vastauksista on tulkittavissa, että tilat voivat olla hyvin samanlaisia kuin omakotitaloissa. Tiloja ei kuitenkaan käytetä jatkuvaan asumiskäyttöön, ja vapaa-ajan asunnon varustelu voi olla vaatimattomampaa sekä tilat pienempiä.

Toisella kysymyksellä selvitettiin, lasketaanko vapaa-ajan asunnon kellarissa oleva rakennuksen ainoa wc- tai pesutila kerrosalaan. Lisäselvityksenä kysymykseen oli, että kyseessä on täysin maanpinnan alla oleva tila.

Kysymys liittyy myös pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin ja niiden huomioimiseen kerrosalassa. Huomioitavaa on myös, että asetuksen asuin-, majoitus ja työtiloista mukaan ”asuinhuoneistossa on kuitenkin aina oltava käymälä sekä riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoanvalmistusta varten”. Jos kysymyksessä olisi omakotitalo, ainoa wc- tai pesutila laskettaisiin välttämättömyytensä vuoksi kerrosalaan.

Vastausvaihtoehtoja annettiin kolme: ” Ei, vaikka ne olisivat ainoat koko rakennuksessa/rakennuspaikalla”, ” Kyllä, sillä ne luetaan välttämättömiksi asuintiloiksi. Niitä ei kuitenkaan ole pakko tehdä vapaa-ajan asuntoon.” ja ”Kyllä, ellei kyseisiä tiloja löydy myös piharakennuksista”. Vastauksia saatiin 27, ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2. Kuntien vastaukset kysyttäessä lasketaanko vapaa-ajan asunnon kellarissa oleva rakennuksen ainoa wc- tai pesutila kerrosalaan (n = 27).

Kunnista 2 oli vastannut ensimmäisen vaihtoehdon ja 1 kunta viimeisen.

Vastaajista 24 (89 %) oli sillä kannalla, että wc- tai pesutila luetaan tässä tapauksessa välttämättömäksi asuintilaksi, mutta niitä ei kuitenkaan ole pakko

tehdä vapaa-ajan asuntoon. Tämän vaihtoehdon kommentteissa oli esimerkiksi seuraavia asioita

- Vapaa-ajan asunnossa kaikki tilat lasketaan kerrosalaan
- Riippuu siitä, onko kaava hyväksytty ennen v.2000
- wc-/pesutilat ovat olennaisesti rakennuksen pääasialliseen käyttöön liittyviä tiloja.

Muita vastausvaihtoehtoja ei ollut kommentoitu.

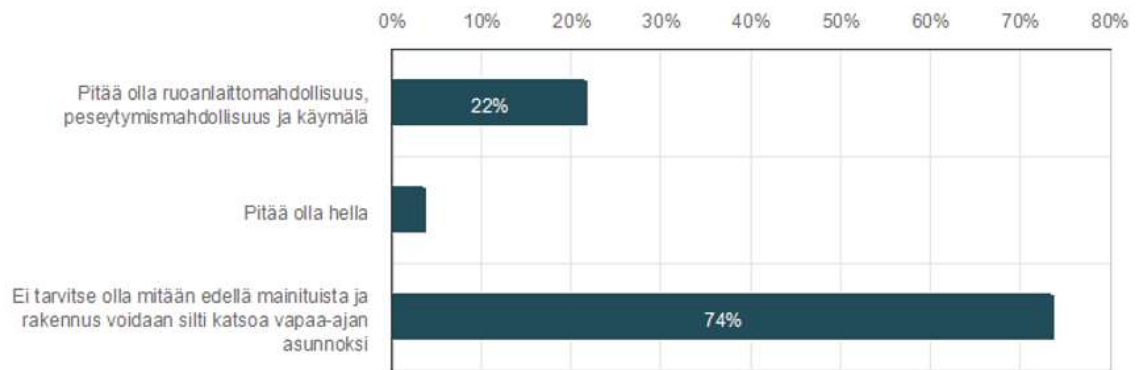
Vastauksista voidaan tulkita, että suurimmassa osassa kyselykunnissa välttämättömät tilat laskettaisiin kerrosalaan kellarissa.

Kolmannella kysymyksellä selvitettiin, onko vapaa-ajan asunnossa oltava ruoanlaittomahdollisuus, hella, peseytymismahdollisuus tai käymälä.

Lisäselvityksenä oli mainittu, että kysymyksellä tarkastellaan, milloin rakennus voidaan katsoa vapaa-ajan asunnoksi, eikä esimerkiksi talousrakennukseksi tai saunaksi.

Ympäristöministeriön hallitusneuvos Kirsi Martinkaupin (2023) mukaan vapaa-ajan asunnon tunnistaa siitä, että siinä on hella. Lisäksi asetuksessa asuinmajoitus- ja työtiloista on edellytetty asuinhuoneistolle käymälä, sekä riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoanvalmistusta varten. Asetuksen perustelumuiiston mukaan ympärivuotisesti loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsottaisiin asuinhuoneistoksi.

Vastausvaihtoehtoja annettiin tässäkin kolme: ”Pitää olla ruoanlaittomahdollisuus, peseytymismahdollisuus ja käymälä”, ”Pitää olla hella” ja ” Ei tarvitse olla mitään edellä mainituista ja rakennus voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi”. Tähänkin kysymykseen saatiin 27 vastausta, joiden jakautuminen on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Kuntien vastaukset kysyttäessä onko vapaa-ajan asunnossa oltava ruoanlaittomahdollisuus, hella, peseytymismahdollisuus tai käymälä (n = 27).

Kunnista 20 (74 %) oli sillä kannalla, ettei vapaa-ajan asunnossa tarvitse olla ruoanlaittomahdollisuutta, hellaa, peseytymismahdollisuutta eikä käymälää. Kysymyksessä ei ollut määritelty, onko kyseessä ympärivuotinen vapaa-ajan asunto, ja kommentoissa korostui, että varustelua ei edellytettäisi alle neljä kuukautta vuodessa käytössä olevalta tai vaatimattomammalta loma-asunnolta.

Kunnista kuusi (22 %) oli sillä kannalla, että edellä mainitut varusteet tulee olla ja yhdelle kunnalle (4 %) riitti hella.

Vastausvaihtoehtoon ”pitää olla hella” oli kommentoitu, että ”ainakin ympäristöministeriön tulkinnan mukaan”. Loput kommentit oli annettu vaihtoehtoon ”ei tarvitse olla mitään edellä mainituista, ja voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi”. Kommentoissa oli esimerkiksi seuraavia asioita

- Ei, jos kyseessä on alle 4 kuukautta käytössä oleva
- Rakentamislain määritelmä luvanvaraisuudesta on sidottu hellan olemassaoloon. Kesäkäyttöisessä loma-asunnossa ei tarvitse olla.
- Jos kyseessä on ensimmäinen rakennus rakennuspaikalla, ja siinä voi yöpyä, katsotaan loma-asunnoksi. Ranta-asemakaava-alueella harkinta on tapauskohtaista
- Tämän tyyppinen vapaa-ajan asunto voisi olla erämaassa tai saaristossa vaatimaton vapaa-ajan asunto

- Joskus ihmiset haluavat vain ”kylmäkeittiön” ja ruoanvalmistus hoituu kesäkeittiössä ulkona. Peseytymistilat ja käymälä ovat usein eri rakennuksessa.

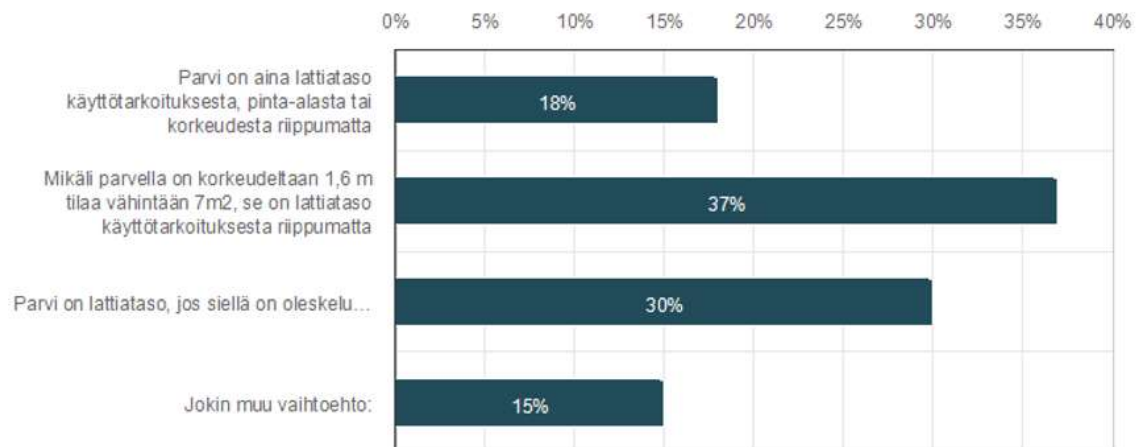
Tuloksista voidaan todeta, suurin osa kunnista on siltä kannalla, ettei rakennuksessa tarvitse olla ruoanlaittomahdollisuutta/hellaa, wc- tai pesutiloja, ja se voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi. Käytännössä vapaa-ajan asunto voi siis olla täysin verrattavissa ominaisuuksiltaan vajaan. Ikkunan osalta tähän pohdintaan palataan vielä kyselyn myöhemmässä vaiheessa.

3.2 Paloturvallisuus

Seuraavat kaksi kysymystä liittyvät asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta. Molemmat kysymykset liittyvät lattiatason tulkintaan ja parviin. Kysymykset katsottiin oleelliseksi sen vuoksi, että vapaa-ajan asuntoihin tehdään paljon parvia, joissa nukutaan tai oleillaan. Niissä ei kuitenkaan välttämättä ole varatietä.

Asetuksen mukaan kultakin erilliseltä lattiatasolta on oltava vähintään yksi tarkoitukseen sopiva varatie. Lisäksi Topten-kortin 117b01 mukaan parvelle on tehtävä varatie. (<https://www.toptenrava.fi/kortti/MRL-117b01>).

Ensimmäisessä kohdassa kysyttiin, milloin vapaa-ajan asunnon parvi on asetuksen 33 § tarkoittama erillinen lattiataso. Vaihtoehtoja annettiin neljä, ”Parvi on aina lattiataso käyttötarkoituksesta, pinta-alasta tai korkeudesta riippumatta”, ”Mikäli parvella on korkeudeltaan 1,6 m tilaa vähintään 7m², se on lattiataso käyttötarkoituksesta riippumatta”, ”Parvi on lattiataso, jos siellä on oleskeluun tarkoitettua tilaa. Esimerkiksi makuuparvi. Vapaa-ajan asunnon varastoparvi ei ole asetuksen tarkoittama lattiataso. Pinta-alalla tai korkeudella ei ole merkitystä” sekä ”Jokin muu vaihtoehto”. Vastauksia saatiin 27 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Kuntien vastaukset kysyttäessä milloin vapaa-ajan asunnon parvi on asetuksen 33 § tarkoittama erillinen lattiataso (n = 27).

Vastauksissa oli melko paljon hajontaa. Kunnista 5 (18 %) oli vastannut, että parvi on aina lattiataso. Kunnista 10 (37 %) oli sillä kannalla, että parvi on lattiataso, jos siellä on korkeudeltaan 1,6 m tilaa vähintään 7 m². 8 (30 %) kunnan kanta oli, että parvi on lattiataso, jos siellä on oleskeluun tarkoitettua tilaa pinta-alasta tai korkeudesta riippumatta. 4 (15 %) kuntaa oli valinnut ”jokin muu vaihtoehto”.

Vastausta ”jokin muu vaihtoehto” oli avattu kommentteissa esimerkiksi seuraavasti

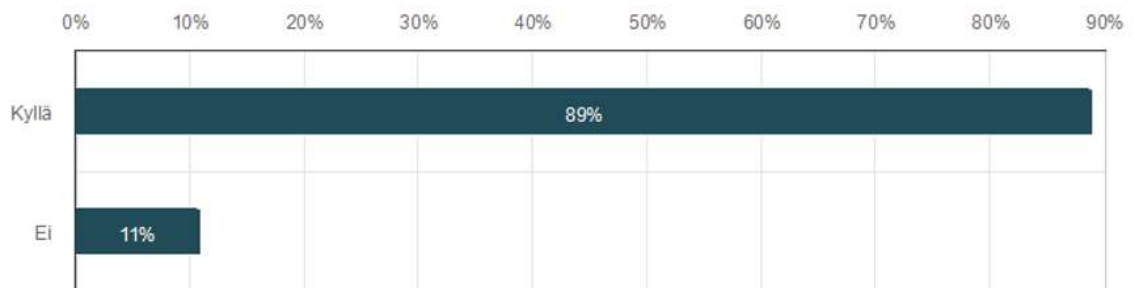
- parvella aina yli 160 cm oleva tila on lattiatasoa
- Olemme käyttäneet tulkintana topten-ohjekorttia 115 § 04 (ullakko ja ullakon kerrosala)
- 7m² yli 2 m korkea tilaa

Ensimmäiseen vaihtoehtoon (parvi on aina lattiataso) vastannut oli kommentoinut, että parvi voidaan kuitenkin myöhemmin ottaa makuuparvikäyttöön. Kommentin mukaan parvelta olisi joka tapauksessa aina suositeltavaa järjestää varatie.

Kolmanteen vaihtoehtoon (parvi on lattiataso, jos siellä on oleskeluun tarkoitettua tilaa) vastannut oli kommentoinut, että kerrosalaan lasketaan kuitenkin vain 1,6 m ylittävä osa.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että kunnissa tulkitaan eri tavoin, onko parvi asetuksen mukainen lattiataso.

Toisessa kohdassa kysyttiin, tulkitaanko vierasmajan tai talousrakennuksen kohdalla lattiataso samalla tavalla, kuin vapaa-ajan asuntojen kohdalla. Varaston parvea harvemmin käytetään oleiluun, mutta vierasmajan tai saunan parvi taas saattavat viitata esimerkiksi nukkumispaikkaan. Vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” ja ”ei”. Vastauksia kysymykseen saatiin 27 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5. Kuntien vastaukset kysyttäessä tulkitaanko vierasmajan tai talousrakennuksen kohdalla lattiataso samalla tavalla, kuin vapaa-ajan asuntojen kohdalla (n = 27).

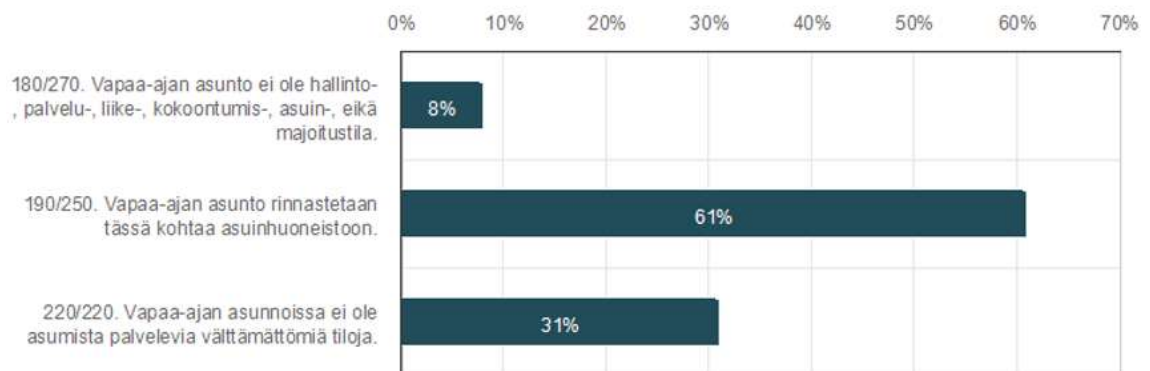
Kunnista 24 (89 %) oli vastannut kyllä ja 3 (11 %) ei. Kyllä-vastaukseen oli jätetty kaksi kommenttia. Toisessa tarkennettiin, että vierasmajan osalta ja toisessa että he ovat käyttäneet tulkintana TopTen ohjekorttia 115 § 04.

Kyselykunnista suurin osa oli sillä kannalla, että lattiataso tulkitaan vierasmajassa tai talousrakennuksessa samalla tavalla, kuin vapaa-ajan asunnossa. Kolmessa kunnassa ei tulkittu samalla tavalla, mutta vastauksia ei ollut kommentoitu. Voidaan kuitenkin todeta, että pääsääntöisesti rakennuksen käyttötarkoituksella vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla ei ole merkitystä lattiataason tulkinnan kannalta.

3.3 Käyttöturvallisuus

Käyttöturvallisuuden osalta kysymyksiä oli kaksi ja ne liittyvät asetukseen rakennuksen käyttöturvallisuudesta.

Ensimmäisessä kohdassa kysyttiin, kuinka jyrkkä mitoitus vapaa-ajan asunnon portaissa voi olla, jos ne johtavat ullakolla olevaan rakennuksen ainoaan wc-tilaan. Kysymys liittyy asetukseen rakennusten käyttöturvallisuudesta, 4§ sisäportaiden mitoitus. Pykälässä viitataan muun muassa asuinhuoneistoon sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin. Vastausvaihtoehtoja annettiin kolme: ”180/270. Vapaa-ajan asunto ei ole hallinto-, palvelu-, liike, kokoontumis-, asuin- eikä majoitustila”, ”190/250. Vapaa-ajan asunto rinnastetaan tässä kohtaa asuinhuoneistoon” ja ”220/220. Vapaa-ajan asunnoissa ei ole asumista palvelevia välttämättömiä tiloja”. Ensimmäinen lukema on portaan korkeus ja jälkimmäinen portaan etenemä. Vastauksia saatiin 26 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Kuntien vastaukset kysyttäessä kuinka jyrkkä mitoitus vapaa-ajan asunnon portaissa voi olla, jos ne johtavat ullakolla olevaan rakennuksen ainoaan wc-tilaan (n = 26).

Vastauksissa oli myös tämän kysymyksen kohdalla jonkin verran hajontaa. 8 (31 %) kunnassa oltiin sen kannalla, ettei vapaa-ajan asunnoissa ole välttämättömiä tiloja, jonka vuoksi porras voi olla 220/220. Kunnista 16 (61 %) taas on sillä kannalla, että vapaa-ajan asunto rinnastettaisiin tässä kohtaa

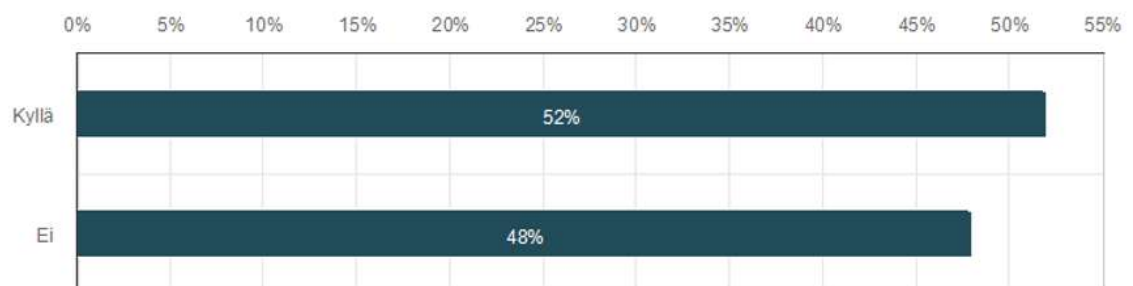
asuinhuoneistoon, kun taas 2 (8 %) kuntaa olisi edellyttänyt loivempaa nousua kuin asuinhuoneistossa.

Vaihtoehtoon 190/250 oli kommentoitu esimerkiksi seuraavia asioita

- Turvallisuutta tulee joka tapauksessa noudattaa
- Perustelumuistion mukaan ympärivuotisesi loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsottaisiin asuinhuoneistosi (eri asetuksen perustelumuistio)
- TopTen ohjekortin 117 d § 02 mukaan (sisäportaiden mitoitus)
- Ainoa wc luetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin

Vastauksista voidaan todeta, että asetuksesta ei ole yksiselitteisesti tulkittavissa vapaa-ajan asunnoissa sallittu portaan nousu ja etenemä.

Toisella kysymyksellä selvitettiin, pitääkö vapaa-ajan asunnon huonetilan kulkuväylän korkeuden olla asetuksen mukaan vähintään 2,1 m. Kysymyksellä viitataan Asetuksen pykälään 14 kulkukorkeudesta. Kysymyksellä tarkasteltiin, tulkitaanko, että vapaa-ajan asunnossa on huonetilan kulkuväylä ja jos tulkitaan, tuleeko asetus huomioida vapaa-ajan asuntojen kohdalla. Vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” ja ”ei”. Vastauksia saatiin 27 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 7.



Kuva 7. Kuntien vastaukset kysyttäessä pitääkö vapaa-ajan asunnon huonetilan kulkuväylän korkeuden olla asetuksen mukaan vähintään 2,1 m (n = 27).

Kunnista 14 (52 %) vastasi kyllä, 13 (48 %) ei.

Kyllä-vastauksien kommentteissa oli esimerkiksi seuraavia asioita

- Pääsääntöisesti uusissa rakennuksissa kyllä
- Ja myös ei. Vaatimattomassa erämaa- tai saaristokämpässä tästä voitaisiin poiketa

Ei-vastauksissa seuraavia

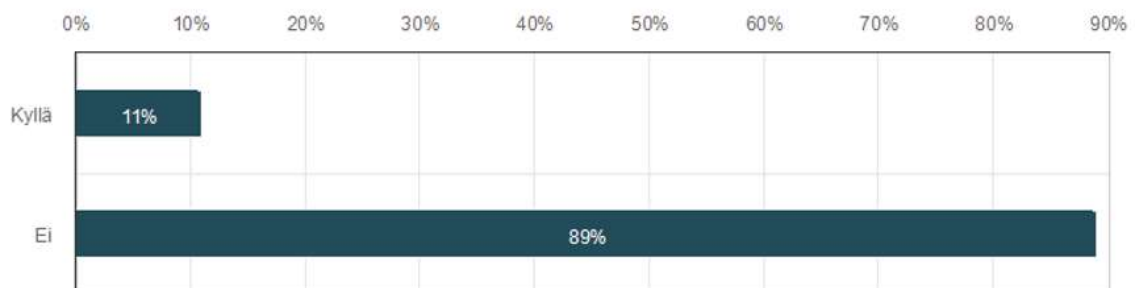
- Verrataan 2§, jos talvikäyttö katsotaan asuinhuoneistoksi, kesäkäyttöisessä voi olla vähemmänkin
- Riippuu kaavasta tai jos sitä ei ole

Kyselykuntien vastaukset menivät lähes tasan. Tämän kysymyksen kohdalla voidaan hyvin vahvasti todeta, että asetusta tulisi tarkentaa, mikäli halutaan yhtenäinen tulkinta sen sisällöstä.

3.4 Esteettömyys

Myös esteettömyyden osalta oli kaksi kysymystä, ja ne liittyvät asetukseen rakennusten esteettömyydestä. Asetuksen mukaan asetusta sovelletaan asuinrakennuksiin ja pientaloihin.

Ensimmäinen kysymys on, onko kunnassanne edellytetty esteettömyyttä vapaa-ajan asunnoissa. Vastausvaihtoehtoina annettiin ”kyllä” ja ”ei”. Vastauksia saatiin 27 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 8.



Kuva 8. Kuntien vastaukset kysyttäessä onko kunnassanne edellytetty esteettömyyttä vapaa-ajan asunnoissa (n = 27).

Kyllä-vastauksiin oli kommentoitu, että sisäänkäyntiä jos mahdollista, samoin terassia. Ei-vastauksiin oli kommentoitu, että suositellaan ja ohjataan

Kyselykunnista kolmessa (11 %) oli edellytetty vapaa-ajan asunnoilta esteettömyyttä. Suurimmassa osassa kunnista (24:ssä, 89 %) ei kuitenkaan ollut edellytetty tällä hetkellä.

Toisessa kysymyksessä sai vapaasti kommentoida, tulisiko vapaa-ajan asunnoilta edellyttää esteettömyyttä tulevaisuudessa ja miksi.

Asetuksen mukaan pientaloihin sovelletaan asetuksen pykälää 2–4. Mikäli omakotitalolle ei ole mahdollista tehdä asetuksen 2§:n mukaista esteetöntä kulkuväylää, ovat ainoat vaatimukset tasanteet oven eteen ja taakse, oven avattavuus, ovileveydet sekä kynnykset ja tasoerot.

Vastauksia saatiin 25 kpl. Esteettömyyden edellyttämistä kannattavissa kommenteissa toistui, että esteettömyyttä voisi olla hyvä edellyttää ainakin joiltakin osin, jos kyseessä on ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu vapaa-ajan asunto. Toinen vaihtoehto voisi olla mahdollisuus muuttaa esteettömäksi. Mikäli kohde sijaitaisi saarella tai vaikeakulkuisessa jyrkässä maastossa, ei edellyttäminen välttämättä ole tarkoituksenmukaista. Jos taas on tulevaisuudessa mahdollista, että rakennus muutetaan pysyvään asumiseen tarkoitetuksi, olisi esteettömyys hyvä huomioida lupavaiheessa ja kaavoituksessa. Lisäksi perusteltiin sillä, että vapaa-ajan asunnot uudessa lainsäädännössä mitä suuremmin rinnastetaan asuinrakennuksiin.

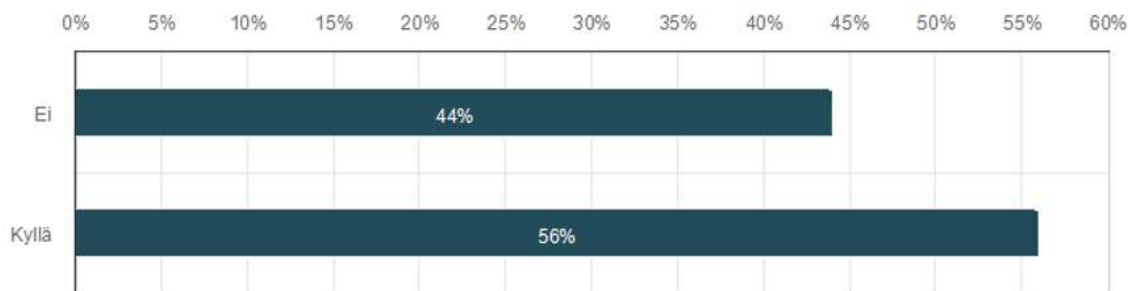
Esteettömyyden edellyttämistä kannattamattomissa kommenteissa oli nostettu esiin, ettei vapaa-ajan asunto ole välttämättömyys ja esteettömyyttä voi muuttaa tarvittaessa. Lisäksi esteettömyys nostaisi kustannuksia, eikä ole tarkoituksenmukaista kohteissa, joihin ei kuitenkaan pääse paikalle esteettömästi.

Suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että esteettömyyttä voisi olla hyvä edellyttää, ainakin ympärivuotisesti käytössä olevissa vapaa-ajan asunnoissa, joihin pääsee esteettömästi.

3.5 Meluntorjunta

Meluntorjunnan osalta kysymyksiä on yksi, ja se liittyy asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä. Asetuksen mukaan asetusta sovelletaan muun muassa rakennukseen, jossa on asuntoja. Asetuksessa on annettu vähimmäisarvo asuntojen ääneneristävyydelle melualueilla, sekä virkistykseen käytettävien piha-alueen melutason enimmäisarvo.

Meluntorjunnan osalta kysyttiin, edellyttäisiinkö kyselyyn vastaajien kunnassa vapaa-ajan asunnon rakenteilta ääneneristävyyttä, jos se rakennettaisiin melualueelle. Vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” ja ”ei”. Vastauksia saatiin 27 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 9.



Kuva 9. Kuntien vastaukset kysyttäessä edellyttäisiinkö vapaa-ajan asunnon rakenteilta ääneneristävyyttä, jos se rakennettaisiin melualueelle (n = 27).

Kunnista 15 (56 %) oli vastannut kyllä, 12 (44 %) ei.

Kyllä-vastauksien kommentteissa oli seuraavia perusteluita

- Tässä mentäisiin asuinrakentamisen määräysten kautta
- Kokemuksen perusteella rakentaja tai uusi omistaja valittaa kuitenkin melusta
- Jos kaavamääräys
- Rakennuspaikan tulee olla myös ulkomelun suhteen kelpoinen
- Vapaa-ajan asunnossa voidaan viettää pitkiäkin aikoja

Ei-vastauksien kommenteissa seuraavia

- Riippuu paikasta ja loma-asunnon tasosta
- Kaavamääräykset määrittelevät asian

Molempia kantoja perusteltiin muun muassa sillä, että kaavat määrittelevät asian. Kaavaa ei kuitenkaan aina melualueilla ole, jolloin ollaan asetusten tulkinnan varassa. Kyselykunnista hieman alle puolet antaisi tehdä vapaa-ajan asunnon melualueelle ilman ääneneristävyysvaatimuksia (osa kuitenkin edellyttäisi ääneneristävyyttä, jos kaava näin määräisi), mutta myös paikka ja taso voivat vaikuttaa asiaan.

Tämän kysymyksen osalta voidaan pohtia sitä, tarkoitetaanko asetuksen asunnolla myös vapaa-ajan asuntoja, ja sen lisäksi myös sitä, edellytetäänkö kunnissa ääneneristävyyttä siitä huolimatta, että tulkitaan ettei asetus koske vapaa-ajan asuntoja. Vastaajat eivät ole ottaneet kantaa siihen, johtuuko edellyttäminen melutasosta vai asetuksesta.

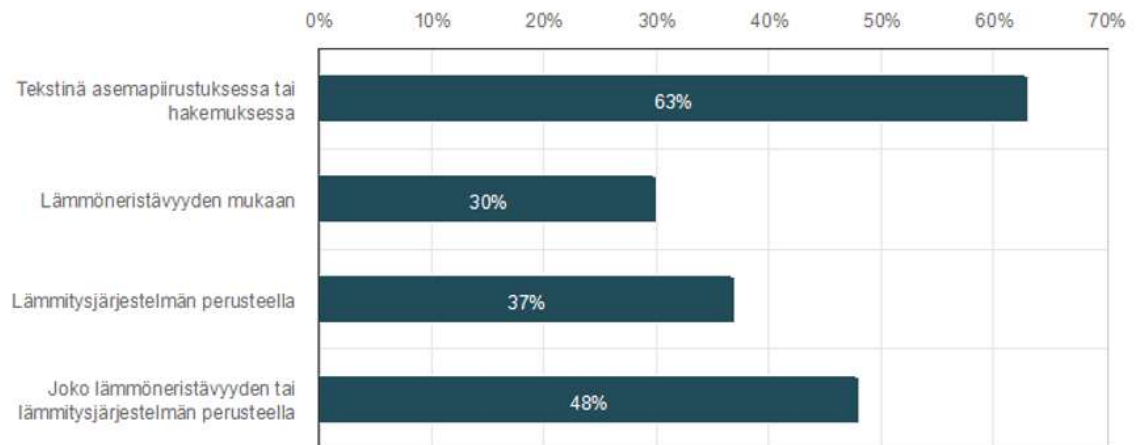
Asetuksen tulkittavuuden osalta voidaan todeta, että mikäli asetus on tarkoitettu koskemaan myös vapaa-ajan asuntoja, ympärivuotisesti käytettäviä vapaa-ajan asuntoja, tai edeltävien piha-alueita melualueilla, se ei ole yksiselitteisesti tulkittavissa asetuksesta ja käytännöt kuntien välillä vaihtelevat.

3.6 Energiatehokkuus

Energiatehokkuus on iso kokonaisuus ja siitä oli neljä kysymystä. Kysymykset liittyvät pääosin asetukseen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta.

Ensimmäisellä kysymyksellä selvitettiin, millä perusteella vastaajien kunnassa arvioidaan, onko rakennus tarkoitettu käytettäväksi vähintään neljä kuukautta vuodessa. Vastausvaihtoehtoja oli neljä ja niistä sai valita useamman vaihtoehdon: ”Tekstinä asemapiirustuksessa tai hakemuksessa”, ”Lämmöneristävyden mukaan”, ”Lämmitysjärjestelmän perusteella” ja ”Joko lämmöneristävyden tai lämmitysjärjestelmän perusteella”. Kysymys liittyy asetuksen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 24 §, sekä MRL:n 117 g

§ kohtaan 2. Vastaajia oli 27 ja vastauksia 48. Vastausten jakautuminen on esitetty kuvassa 10 ja taulukossa 2.



Kuva 10. Kuntien vastaukset kysyttäessä millä perusteella vastaajien kunnassa arvioidaan, onko rakennus tarkoitettu käytettäväksi vähintään 4 kuukautta vuodessa (n = 27).

Taulukko 2. Kuntien vastaustaukset lukumäärinä ja prosentteina kysyttäessä millä perusteella vastaajien kunnassa arvioidaan, onko rakennus tarkoitettu käytettäväksi vähintään 4 kuukautta vuodessa (n = 27).

	n	Prosentti
Tekstinä asemapiirustuksessa tai hakemuksessa	17	63,0%
Lämmöneristävyyden mukaan	8	29,6%
Lämmitysjärjestelmän perusteella	10	37,0%
Joko lämmöneristävyyden tai lämmitysjärjestelmän perusteella	13	48,1%

Ensimmäistä vastausvaihtoehtoa oli perusteltu sillä, että lupakäsittely tehdään aina sen mukaan, mille asialle lupaa haetaan. Vapaa-ajan asuntoa voidaan ajatella käytettävän 4 kuukautta vuodessa myös talviaikaan, joten lämmöneristävyyden tai lämmitysjärjestelmän arviointi ei kerro oikeastaan mitään.

Vastausvaihtoehtoa "lämmitysjärjestelmän perusteella" oli tarkennettu kommentteissa, että onko kohteessa lämmitysjärjestelmää ollenkaan, tai onko kokovuotiseen käyttöön soveltuva

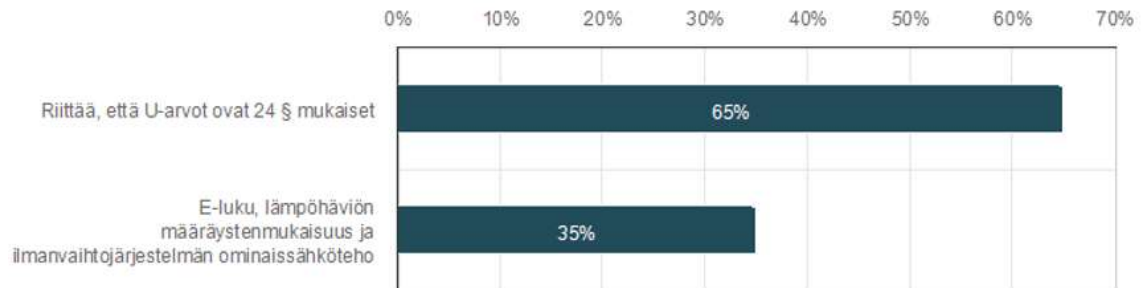
Viimeistä vastausvaihtoehtoa oli kommentoitu muun muassa siten, että myös muulla tekniikalla on merkitystä.

Vastauksista voidaan todeta, että kuntien välillä on eroja sen osalta, miten rakennuksen arvioidaan olevan käytettävissä alle neljä kuukautta vuodessa. Käytännöt vaihtelevat kuntien välillä, mutta myös rakennushankekohtaisesti. Jos hakija ilmoittaa rakennuksen olevan käytössä talviaikaan alle neljä kuukautta vuodessa, siellä voi olla lämmitysjärjestelmä mutta ei ympärivuotisen vapaa-ajan asunnon lämmöneristystä. Laissa ei ole määritelty, mihin vuodenaikaan neljä kuukautta vuodessa tulee olla. Kyselyn mukaan kunnat arvioivat rakennuksen ominaisuuksia eri perustein, mutta kyse ei välttämättä niinkään ole asetuksen tai lain tulkittavuudesta, vaan yhteisen käytännön puuttumisesta.

Toisella kysymyksellä selvitettiin, mitä 60 m² ympärivuotisen käyttöön tarkoitetun vapaa-ajan asunnon energiaselvitykseksi tulee pyytää rakennuslupavaiheessa.

Asetuksessa vapaa-ajan asuntojen kohdalla E-luvun ei tarvitse täyttyä, mutta asetuksesta ei käy ilmi, tuleeko E-luku silti laskea. Tasauslaskelmassa tarkastellaan lämpöhäviöiden määräystenmukaisuus.

Vastausvaihtoehdoiksi annettiin: "Riittää että U-arvot ovat 24 § mukaiset" ja "E-luku, lämpöhäviön määräystenmukaisuus ja ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho." Vastauksia saatiin 26 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 11.



Kuva 11. Kuntien vastaukset kysyttäessä mitä 60 m² ympärivuotisen käyttöön tarkoitettun vapaa-ajan asunnon energiaselvitykseksi tulee pyytää rakennuslupavaiheessa (n = 26).

Kunnista 17 (65 %) oli vastannut ensimmäisen vaihtoehdon, ja siihen oli kommentoitu, että lisäksi lämpöhäviön tasauslaskelma, loma-asunto 2018 ja vuokratyöön tarkoitettulta edellytetään energiaselvitystä ja -todistusta.

Toisen vaihtoehdon vastasi 9 (35 %) kuntaa ja vastaukseen oli kommentoitu muun muassa seuraavasti:

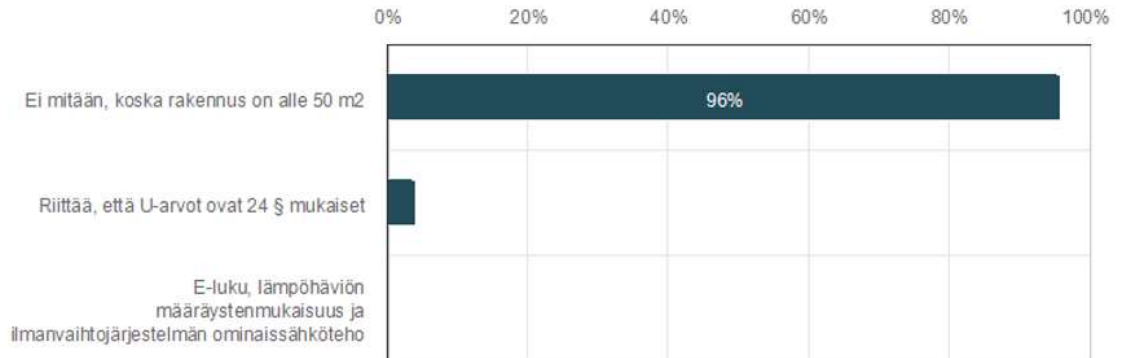
- 60 neliöisellä oltava samat energiatehokkuusvaatimukset kuin asuinrakennuksellakin
- E-luvun arvoja ei tarvitse soveltaa, mutta lämpöhäviötä sovelletaan. Käytännössä tasauslaskelma riittää.
- Riippuu varustuksesta, eli pidetäänkö lämpimänä ympäri vuoden. On aika paljon järjestelmiä, jotka kestävät kylmyyttä tai yksi tekninen tila, jota lämmitetään.

Koska yhdeksän kuntaa edellytti kyselyssä hakijalta myös E-luvun laskemista, mutta seitsemälletoista riitti, että U-arvot ovat asetuksen mukaiset, asetusta voisi olla hyvä tarkentaa siltä osin, tuleeko vapaa-ajan asuntoon laskea E-luku vai ei, vaikka raja-arvoa sille ei olekaan.

Kolmannella kysymyksellä selvitettiin, mitä 30 m² lämpimäksi rakennettavan vierasmajan energiaselvitykseksi tulee pyytää lupavaiheessa. Eron edelliseen kysymykseen tekee se, että rakennus on alle 50 m², jolloin sitä ei MRL:n

mukaisesti tarvitse suunnitella ja rakentaa lähes nollaenergiarakennukseksi. Asetuksessa itsessään ei ole rajattu erikseen alle 50 m² rakennuksia pois.

Vastausvaihtoehdot ovat samat, kuin toisessa kysymyksessä, ja niiden lisäksi ”Ei mitään, sillä rakennus on alle 50 m².” Vastauksia saatiin 26 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 12.

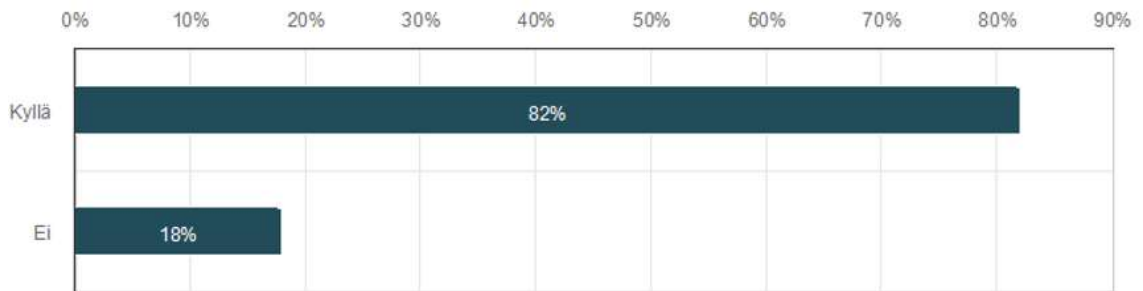


Kuva 12. Kuntien vastaukset kysyttäessä mitä 30 m² lämpimäksi rakennettavan vierasmajan energiaselvitykseksi tulee pyytää lupavaiheessa (n = 26).

Kunnista yhdessä tarkasteltiin U-arvot myös 30 neliöisen vierasmajan kohdalla. Muut kunnat eivät edellyttäneet energiaselvitykseksi mitään. Tuloksena voidaan todeta, että asetuksen tulkinta on melko yhdenmukainen kunnissa.

Neljännellä kysymyksellä selvitettiin, voiko vapaa-ajan asunnon energiatehokkuuden osoittaa 33 § mukaisesti. Pykälässä on kyse energiatehokkuuden osoittamisesta rakenteellisesti ja siinä viitataan käyttötarkoituksiluokkiin 1 ja 2, jotka ovat erillinen pientalo, ketjutalon osana oleva rakennus, rivitalo ja asuinkerrostalo.

Vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” ja ”ei”. Vastauksia saatiin 22 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 13.



Kuva 13. Kuntien vastaukset kysyttäessä voiko vapaa-ajan asunnon energiatehokkuuden osoittaa 33 § mukaisesti (n = 22).

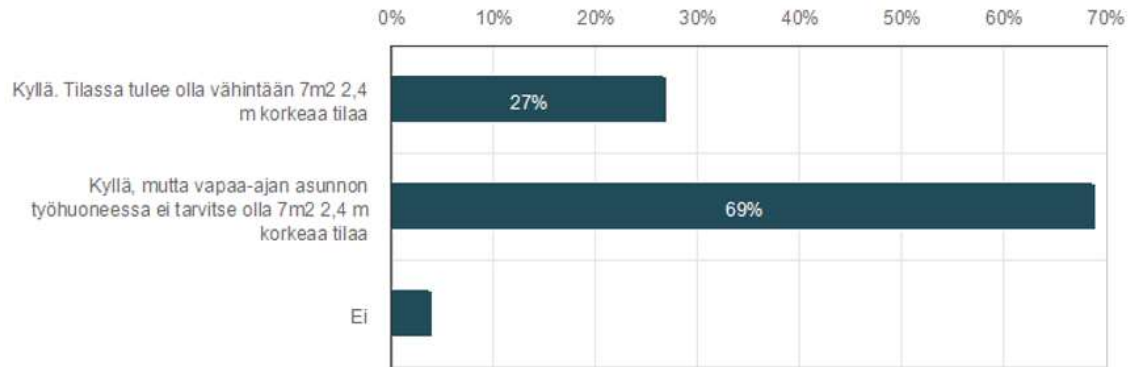
Kunnista 18 (82 %) hyväksyi energiatehokkuuden osoittamisen rakenteellisella energiatehokkuudella. 6 (18 %) kunnassa on tulkittu, ettei sitä voida soveltaa vapaa-ajan asuntoon. Vastauksista voidaan tulkita, että asetuksesta ei käy yksiselitteisesti ilmi, onko vapaa-ajan asunto asetuksen tarkoittama pientalo.

3.7 Asuntosuunnittelu

Seuraavat kysymykset liittyvät asetukseen asuin-, majoitus- ja työtiloista sekä asetukseen sen muuttamisesta. Asetuksen perustelumuiiston mukaan ympärivuotisesti loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsottaisiin asuinhuoneistoksi.

Ensimmäisellä kysymyksellä selvitettiin, voiko vapaa-ajan asunnossa olla työhuoneeksi nimetty tila pääpiirustuksissa. Työtila on asetuksen mukaan tila, joka on ensisijaisesti tarkoitettu työskentelyyn.

Vastausvaihtoehtoja oli kolme: ”Kyllä. Tilassa tulee olla vähintään 7 m² 2,4 m korkeaa tilaa”, ”Kyllä, mutta vapaa-ajan asunnon työhuoneessa ei tarvitse olla 7 m² 2,4 m korkeaa tilaa” ja ”Ei”. Kysymyksessä ei ollut tarkennettu, onko vapaa-ajan asunto ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu, vai käytetäänkö sitä alle neljä kuukautta vuodessa. Vastauksia saatiin 26 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 14.



Kuva 14. Kuntien vastaukset kysyttäessä voiko vapaa-ajan asunnossa olla työhuoneeksi nimetty tila pääpiirustuksissa (n = 26).

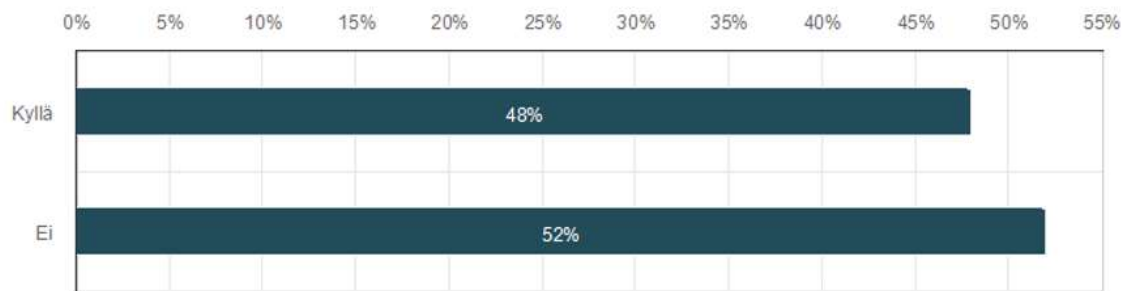
Seitsemässä (27 %) kunnassa annettiin tehdä työhuone vapaa-ajan asuntoon sillä edellytyksellä, että se on vähintään 7 m² ja 2,4 m korkea.

Kahdeksassatoista (69 %) kunnassa työhuoneen sai tehdä ilman edellä mainittuja edellytyksiä ja yhdessä ei saanut tehdä työhuonetta ollenkaan.

Tuloksia ei ollut kommentoitu, joka on sinänsä harmi, koska kommentit olisivat voineet avata vastauksia paremmin. Tuloksista on kuitenkin luettavissa, että osassa kunnista edellytetään vapaa-ajan asuntojen työhuoneilta ”enemmän”, kuin toisissa, joten ei ole yksiselitteistä, tarkoitetaanko asetuksen työtilalla vapaa-ajan asunnon työhuonetta.

Toisella kysymyksellä selvitettiin, voiko vapaa-ajan asunnon makuuhuoneen lattia sijaita syvemmillä, kuin metrin maanpinnan alapuolella. Kysymyksellä viitataan edellä mainitun asetuksen 6 §, jonka mukaan osassa huoneiston asuinhuoneista lattia voi sijaita enintään metrin maanpinnan alapuolella.

Vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” ja ”ei”. Vastauksia saatiin 27 ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 15.

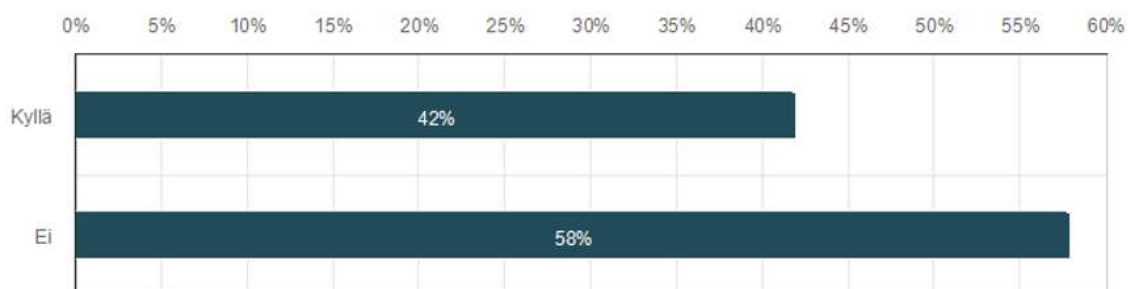


Kuva 15. Kuntien vastaukset kysyttäessä voiko vapaa-ajan asunnon makuuhuoneen lattia sijaita syvemmillä, kuin metrin maanpinnan alapuolella (n = 27).

Kyllä-vastauksiin oli kommentoitu muun muassa, että riippuu kaavasta, luonnonvalon määrä tulee huomioida, lasketaan kerrosalaan ja muiden edellytysten täytyessä.

Vastaukset jakoutuivat lähes tasaisesti tässäkin kysymyksessä. Vastauksista voidaan todeta, että asetuksen tulkinta vaihtelee kyselykuntien välillä, eikä ole yksiselitteistä, onko vapaa-ajan asunnon makuuhuone asetuksen tarkoittama asuinhuone.

Kolmannella kysymyksellä selvitettiin, edellytetäänkö vierasmajan makuuhuoneelta tai työhuoneelta asetuksen vaatimuksia ikkunan, huonekorkeuden tai pinta-alan suhteen. Vastausvaihtoehdot olivat kyllä ja ei. Vastauksia saatiin 26 kappaletta ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 16.



Kuva 16. Kuntien vastaukset kysyttäessä edellytetäänkö vierasmajan makuuhuoneelta tai työhuoneelta asetuksen vaatimuksia ikkunan, huonekorkeuden tai pinta-alan suhteen (n = 26).

Kunnista 11 (42 %) oli vastannut kyllä ja 15 (58 %) ei.

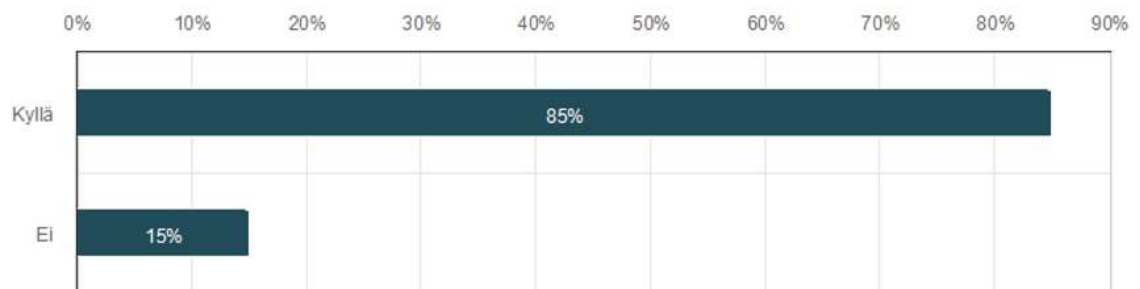
Kyllä-vastauksiin saatiin esimerkiksi seuraavia kommentteja

- Sen verran, että mahdollinen uloskäynti onnistuu ja kalusteet mahtuvat
- Rinnastetaan asuinhuoneeseen ja sovelletaan siihen liittyviä vaatimuksia
- Työtilan osalta
- Kyllä/ei/ei
- Työhuoneelta ei

Kuntien välillä voidaan todeta olevan tulkintaeroja myös tämän kysymyksen osalta.

Neljännellä kysymyksellä selvitettiin, pitääkö vapaa-ajan asunnossa olla asetuksen mukaan ikkuna. Asetuksen mukaan asuintilan ikkunan tulee olla vähintään 1/10 huonealasta. Tulkittavaksi jää, onko asuintila sama asia kuin asuinhuoneisto, joka perustelumuiustiossa on rinnastettu ympärivuotisen käytön vapaa-ajan asuntoon.

Vastausvaihtoehdot olivat ”Kyllä” ja ”Ei”. Vastauksia saatiin 26 kappaletta ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 17.

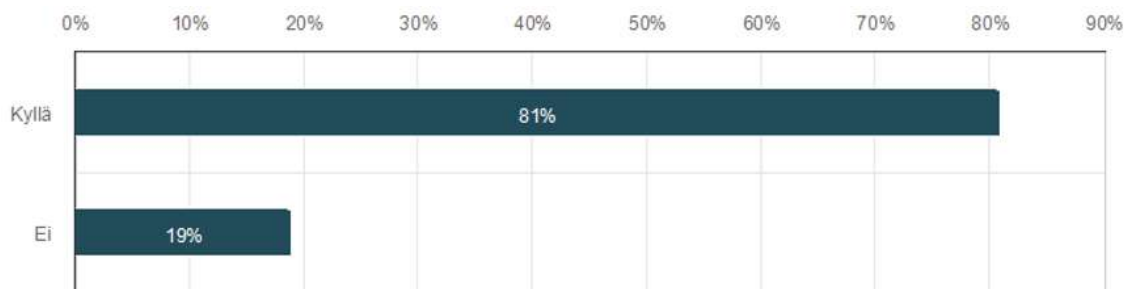


Kuva 17. Kuntien vastaukset kysyttäessä pitääkö vapaa-ajan asunnossa olla asetuksen mukaan ikkuna (n = 26).

Kunnista 22 (85 %) vastasi kyllä ja 4 (15 %) ei. Kyllä-vastauksiin oli muun muassa kommentoitu, että jos on ympärivuotinen käyttö. Kunnissa tulkitaan siten tätäkin asetuksen kohtaa eri tavoin.

Viidennellä kysymyksellä selvitettiin, voiko vapaa-ajan asunto olla alle 20 m². Asetuksen mukaan ”asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 neliömetriä”.

Vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” ja ”ei”. Vastauksia saatiin 27 kappaletta ja niiden jakautuminen on esitetty kuvassa 18.



Kuva 18. Kuntien vastaukset kysyttäessä voiko vapaa-ajan asunto olla alle 20 m² (n = 27).

Kunnista 22 (81 %) oli vastannut kyllä ja 5 (19 %) ei. Kyllä-vastauksia oli kommentoitu muun muassa seuraavasti

- Vierasmaja
- Mutta silloin se kieltämättä ei ole asunto

Vastauksien ”kyllä” suuri määrä on siinä mielessä yllättävä, että perustelumuistiossa on käytetty juuri tätä termiä ”asuinhuoneisto”, kun on kirjattu vapaa-ajan asuntoon rinnastamisesta. Lisäksi osa kunnista edellytti vapaa-ajan asunnon olevan vähintään 20 m², joten kuntien välillä on myös eroa asetuksen tulkinnassa.

3.8 Loppukysymykset

Loppukysymyksiä oli esitetty kaksi ja niitä sai molempia kommentoida vapaasti.

Ensimmäisessä kohdassa kysyttiin, miten asetuksissa tulisi esittää yksiselitteisesti, mitkä määräykset koskevat vapaa-ajan asuntoja. Kysymyksen yhteydessä oli esitetty omaa pohdintaani aiheesta pohjustukseksi seuraavasti:

”Asetuksen alussa on saatettu todeta, että asetus koskee rakennuksia. Seuraavissa pykälissä on kuitenkin termejä huoneisto, asuinhuoneisto, asunnon sisäinen tila jne.

Paloturvallisuusasetuksessa taas on todettu, että asetuksessa asunnoilla tarkoitetaan asumiseen käytettäviä tiloja, kuten asuinhuoneistoja ja vapaa-ajan asuntoja. Asetuksessa jäljempänä on kuitenkin muun muassa esitetty, ettei P3-paloluokan asuinrakennusta saa rakentaa siten, että päällekkäiset kerrokset kuuluvat eri asuinhuoneistoon. Koskeeko tämä vapaa-ajan asuntojen huoneistoja esim. paritalossa?

Rakennuksen lisäksi asetuksesta tulisi käydä ilmi, mitkä määräykset koskevat vapaa-ajan asuntojen piha-alueita.

Olisiko yksiselitteistä todeta asetuksen alussa, että asuinrakennusta ja asuinhuoneistoa koskevia määräyksiä sovelletaan myös vapaa-ajan asuntojen vastaaviin tiloihin, ellei vapaa-ajan asuntoja ole erillismaininnalla suljettu pois? Tai vastaavasti todeta asetuksessa, ettei sitä sovelleta vapaa-ajan asuntoihin, ellei soveltamisesta ole erikseen mainittu? Vai tulisiko vapaa-ajan asunnot nostaa omaksi ryhmäkseen asuintilojen, majoitustilojen, liiketilojen, varastotilojen ym. rinnalle?”

Kysymykseen saatiin 18 vastausta. Alle on koottu niistä muutamia otteita

- Olisiko yksiselitteistä todeta asetuksen alussa, että asuinrakennusta ja asuinhuoneistoa koskevia määräyksiä sovelletaan myös vapaa-ajan asuntojen vastaaviin tiloihin, ellei vapaa-ajan asuntoja ole erillismaininnalla suljettu pois? Tai vastaavasti todeta asetuksessa, ettei sitä sovelleta vapaa-ajan asuntoihin, ellei soveltamisesta ole erikseen mainittu?

- Selkeintä olisi, että asetuksissa olisi joko suoraan linjattu, että vapaa-ajan asunnot rinnastetaan asuinhuoneistoihin, tai sitten niille olisi kokonaan omat erilliset määräyksensä
- Vapaa-ajan asuminen voitaisiin rinnastaa asumiseen
- Jaottelu tulisi tehdä selkeämmäksi, erittäin vaikea soveltaa
- Rakennukset voivat olla hyvin eritasoisia varustelultaan, joten voi olla aika pitkä tarina, jos niille luotaisiin yhteinen säädöspohja
- Tarkennus rakentamislakiin olisi hyvä olla niin, että vapaa-ajan asumisessa noudatetaan asuinrakentamisen määräyksiä, ellei toisin ole mainittu. Samalla tulisi huomioida vaatimattomien vapaa-ajan asuntojen rakentaminen
- Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettut vapaa-ajan asunnot tulisi rinnastaa omakotitaloihin
- Vapaa-ajan asunnot tulisi nostaa omaksi ryhmäkseen
- Joko rinnastaen tai omana ryhmänään, kunhan vain asia olisi yksiselitteisesti esitetty
- Ei tehdä asioista liian vaikeaa. Kaikkea ei voi aukikirjoittaa lakeihin ja asetuksiin
- Palomääräyksiä tai käyttöturvallisuutta ei tarvitse rajata erikseen, mutta kevennyksiä esim. esteettömyydestä voisi sallia

Yhteenvedona kommentteista voidaan todeta, että asetusten tulkinta vapaa-ajan asuntojen kohdalla ei ole yksiselitteistä tai selkeää. Vapaa-ajan asunnot tulisi nostaa omaksi ryhmäkseen, tai sitten rinnastaa omakotitaloihin. Jaottelua voisi olla myös sen mukaan, onko rakennus tarkoitettu ympärivuotiseen käyttöön, vai osavuotiseen. Asetuksessa voisi esimerkiksi tuoda alussa ilmi, koskevatko asuntojen määräykset myös vapaa-ajan asuntoja, tai sitten itse asetuksessa voisi olla omat kohtansa vapaa-ajan asunnoille. Kaikkia erilaisia tapauksia ei kuitenkaan voida aukikirjoittaa lakeihin.

Toissa kohdassa kysyttiin, onko yksiselitteistä, mitä asetuksissa edellytetään vierasmajalta. Kysymyksen yhteydessä oli myös esitetty omaa pohdintaani pohjustuksena seuraavasti:

”Vierasmaja mielletään usein talousrakennuksen ja asuinhuoneen välimuodoksi. Siellä saatetaan kuitenkin viettää aikaa 1/3 vuorokaudesta nukkuen, jonka lisäksi tulee muu oleskelu tilassa.”

Vastauksia saatiin 18 kunnasta. Alle on koottu niistä muutamia otteita

- Vierasmaja on tulkittu talousrakennukseksi, koska ei ole mahdollista esimerkiksi rannoille rakentaa toista asumisyksikköä. Käytännössähän vierasmaja on kuitenkin tällainen. Turvallisuutta tulee noudattaa ja tästä pitäisi erikseen mainita.
- Ei ole yksiselitteistä/on epäselvää
- Ei ole yksiselitteistä, näitä rakennetaan jälkikasvulle, nuorisolle, vieraille. Kaavoituksessa pitäisi mökkialueilla tarkemmin rajoittaa / selventää rakentamisen määrää ja laatua, 1 vapaa-ajan asunto, 1 sauna, 1 talousrakennus tai muuta sellaista.
- Vierasmaja on talousrakennus ja verrattavissa aittaan. Se ei voi olla lomarakennus. Käsitteelle ei ole lainsäädännössä annettu mitään merkitystä, kuntien omaa keksimää, jolla venytetään tulkintoja. Pohdintaa: Rakentamislain voimaantullessa vierasmajassa ei voi olla hellaa. Nykyisen rakennusjärjestyksen aikaan sallittu myös ruoanvalmistus vierasmassa. Vierasmaja tulee olla pihapiirissä, lainsäädäntö ei tunne pihapiiriäkään.
- Ei ole selvää, olen tulkinnut talousrakennukseksi huomioiden kuitenkin käyttö- ja paloturvallisuus.
- Vierasmaja on joko talousrakennus (aitta tms.) tai vapaa-ajan asunto, jolta edellytetään asetusten vaatimukset
- Ei ole yksiselitteistä. Vierasmajan käyttötarkoitus on lähempänä asuinhuoneistoa kuin talousrakennusta, mutta kuitenkin usein vierasmajan vaatimuksia tulkitaan löyhemmin kuin varsinaisten

asuinhuoneiden. Tarvetta määräysten tarkentamiselle aiheuttaa myös nykyään yleistynyt Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta

- Ei ole selkeää. On kuntakohtaisia eroja, luetaanko vierasmaja loma-asunnoksi vai talousrakennukseksi
- Nimikkeen voisi haudata uuden lain myötä. Eikös nämä vierasmajat ole aina olleet talousrakennuksia
- Pitäisi rinnastaa esimerkiksi vapaa-ajan asuntoihin
- Ei ole riittävästi avattuna. KHO päätöksistä on tulkittavissa eroja, joita sitten kunnassamme on tulkittu rakennuksen varustelutason suhteen
- Tarpeeksi yksiselitteistä
- Ei ole yksiselitteistä, esim. aittarakennus on talousrakennus, jossa on hybridikäyttöä, nukkumista ja varastointia

Yhteenvedon näistä kommentteista voidaan todeta, että ei ole täysin yksiselitteistä, mitä asetuksissa edellytetään vierasmajalta. Vierasmaja voi kommenttien perusteella olla verrattavissa joko vapaa-ajan asuntoon tai talousrakennukseen kunnasta riippuen. Tulevaisuudessa tämä kuitenkin saattaa muokkautua johonkin suuntaan sen myötä, että asuinrakennuksen erottaa jatkossa siitä, että siellä on hella.

4 Kyselytutkimuksen tulokset ja tehdyt havainnot

Alkukysymykset

Tutkimuksen vastauksista on tulkittavissa, että pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat vapaa-ajan asunnossa voivat olla hyvin samanlaisia kuin omakotitaloissa. Tiloja ei kuitenkaan käytetä jatkuvaan asumiskäyttöön ja vapaa-ajan asunnon varustelu voi olla vaatimattomampaa sekä tilat pienempiä.

Suurimmassa osassa vastanneista kunnista välttämättömät tilat laskettaisiin kerrosalaan kellarissa, vaikka välttämättömiä tiloja ei ole pakko tehdä vapaa-ajan asuntoon. Kolmessa kyselyyn osallistuneessa kunnassa tiloja ei laskettaisi kerrosalaan, jos wc-tilat löytyvät muualta tai vaikka wc-tila olisi ainoa koko rakennuspaikalla. Kerrosalan laskemisessa on kuntakohtaisia eroja.

Suurin osa kunnista on siltä kannalla, ettei rakennuksessa tarvitse olla ruoanlaittomahdollisuutta, hellaa, wc- tai pesutiloja, ja se voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi. Tässäkin on kuntakohtaisia eroja.

Paloturvallisuus

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että kunnissa tulkitaan eri tavoin, onko parvi asetuksen mukainen lattiataso. Lisäksi voidaan todeta, että parvi itsessään on termi, joille tarvittaisiin tarkennusta ja yhtenäistä linjaa kuntien välillä.

Pääsääntöisesti rakennuksen käyttötarkoituksella vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla ei ole merkitystä lattiatason tulkinnan kannalta.

Käyttöturvallisuus

Kyselyn perusteella voidaan todeta, ettei asetuksesta ei ole yksiselitteisesti tulkittavissa vapaa-ajan asunnoissa sallittu portaan nousu ja etenemä. Vielä enemmän tulkinnallista eroa oli huonetilan kulkuväylän korkeuden osalta.

Esteettömyys

Suurimmassa osassa kyselykunnista ei edellytetä vapaa-ajan asunnoilta esteettömyyttä. Suurin osa vastaajista oli kuitenkin sen kannalla, että esteettömyyttä voisi olla hyvä edellyttää, ainakin ympärivuotisesti käytössä olevissa vapaa-ajan asunnoissa, joihin pääsee esteettömästi.

Meluntorjunta

Kunnista hieman alle puolet antaisi tehdä vapaa-ajan asunnon melualueelle ilman ääneneristävyysvaatimuksia (osa kuitenkin edellyttäisi ääneneristävyyttä, jos kaava näin määräisi), mutta myös paikka ja taso voivat vaikuttaa asiaan. Mikäli asetus on tarkoitettu koskemaan myös vapaa-ajan asuntoja, ympärivuotisesti käytettäviä vapaa-ajan asuntoja, tai edeltävien piha-alueita melualueilla, se ei ole yksiselitteisesti tulkittavissa asetuksesta ja käytännöt kuntien välillä vaihtelevat.

Energiatehokkuus

Kuntien välillä on eroja sen osalta, miten rakennuksen arvioidaan olevan käytettävissä alle neljä kuukautta vuodessa, mutta tulkinta vaihtelee myös rakennushankekohtaisesti. Kyselyn mukaan kunnat arvioivat rakennuksen ominaisuuksia eri perustein, mutta kyse ei välttämättä niinkään ole asetuksen tai lain tulkittavuudesta, vaan yhteisen käytännön puuttumisesta. Hyvänä jatkokysymyksenä olisi näin jälkikäteen ajatellen ollut, että kaivataanko tähän ylipäätään yhteistä tulkintaa, jo onko se ollut ylipäätään lain ja asetuksen tavoite?

Kuntien välillä oli eroa siinä, edellytetäänkö vapaa-ajan asunnosta E-luvun laskemista. Asetusta voisi olla hyvä tarkentaa siltä osin, tuleeko E-luku laskea vai ei, vaikka raja-arvoa sille ei olekaan.

Lähes kaikki kyselykunnat olivat sillä kannalla, että 30-neliöisestä vierasmajasta ei tarvita edes U-arvoja energiaselvitykseksi, joten asetus vaikuttaa sen osalta yksiselitteiseltä.

Sen sijaan rakenteellisen energiatehokkuuden osalta voidaan todeta, ettei asetuksesta käy yksiselitteisesti ilmi, voidaanko sitä soveltaa vapaa-ajan asuntoon.

Asuntosuunnittelu

Vastanneiden kuntien välillä on eroa sen osalta, voiko vapaa-ajan asunnon makuuhuoneen lattia sijaita syvemmillä kuin metrin maanpinnan alapuolella. Vastauksista voidaan todeta, ettei ole yksiselitteistä, onko vapaa-ajan asunnon makuuhuone asetuksen tarkoittama asuinhuone.

Tuloksista on luettavissa, että osassa kunnista edellytetään vapaa-ajan asuntojen työhuoneilta ”enemmän” kuin toisissa, joten ei ole yksiselitteistä, tarkoitetaanko asetuksen työtilalla vapaa-ajan asunnon työhuonetta.

Tulkinnoissa oli eroja myös siinä, edellytetäänkö vierasmajan makuuhuoneelta tai työhuoneelta asetuksen vaatimuksia ikkunan, huonekorkeuden tai pinta-alan suhteen.

Vastanneista kunnista suurimmassa osassa on tulkittu, että vapaa-ajan asunnoissa pitää olla asetuksen mukaan ikkuna. Samalla suurin osa kunnista on tulkinnut asetusta siten, että vapaa-ajan asunto voi olla alle 20 m², jolloin se ei olisi asetuksen tarkoittama asuinhuoneisto. Kaikissa kunnissa näin ei kuitenkaan ole, joten tämänkin osalta asetuksen tulkinnassa on eroja.

Loppukysymykset

Yhteenvedona kommentteista voidaan todeta, että asetusten tulkinta vapaa-ajan asuntojen kohdalla ei ole yksiselitteistä tai selkeää. Vapaa-ajan asunnot tulisi

nostaa omaksi ryhmäkseen, tai sitten rinnastaa omakotitaloihin. Jaottelua voisi olla myös sen mukaan, onko rakennus tarkoitettu ympärivuotiseen käyttöön, vai osavuotiseen. Asetuksessa voisi esimerkiksi tuoda alussa ilmi, koskevatko asuntojen määräykset myös vapaa-ajan asuntoja, tai sitten itse asetuksessa voisi olla omat kohtansa vapaa-ajan asunnoille. Kaikkia erilaisia tapauksia ei kuitenkaan voida aukikirjoittaa lakeihin.

Lisäksi ei ole täysin yksiselitteistä, mitä asetuksissa edellytetään vierasmajalta. Vierasmaja voi kommenttien perusteella olla verrattavissa kuntakohtaisesti joko vapaa-ajan asuntoon tai talousrakennukseen.

5 Yhteenveto

Työn tarkoituksena oli selvittää, ovatko rakentamismääräyskokoelman asetukset riittävän yksiselitteisesti tulkittavissa vapaa-ajan asuntojen osalta. Kyselytutkimuksen perusteella asetuksissa voidaan todeta olevan monia sellaisia kohtia, jotka eivät ole yksiselitteisesti tulkittavissa ja sen myötä syntyy kuntakohtaisia eroja.

Asetuksiin tulisi saada selkeästi esiin, miten niitä tulee soveltaa vapaa-ajan asuntojen kohdalla. Lisäksi asetuksissa tulisi käyttää sellaisia termejä, joista voidaan yksiselitteisesti tulkita, koskevatko ne vapaa-ajan asuntoja. Esimerkiksi asuinhuone tai asuintila ei tutkimuksen mukaan ole riittävän yksiselitteinen. Lisäksi asetuksista tulisi käydä selkeästi ilmi, sovelletaanko sitä kaikkiin vapaa-ajan asuntoihin, vai esimerkiksi ainoastaan ympärivuotisesti käytettäviin. Vapaa-ajan asuntoa voidaan myös käyttää osavuotisesti tai alle neljä kuukautta vuodessa.

Sallittu kerrosala on usein ensimmäinen asia, jota lähdetään tarkastelemaan rakennushankkeessa. Kerrosala tulisi lähtökohtaisesti laskea kaikissa kunnissa samalla tavalla, mutta siinä on havaittavissa selkeitä eroja. Koko maan kattavissa tietokannoissa rakentamisen määrä eri alueilla vääristyy eriävien tulkintojen vuoksi. Tätä voisi toki lähestyä myös siitä näkökulmasta, että taitavalla suunnittelulla voidaan kasvattaa rakennuksen käytössä olevia tiloja hyvinkin paljon. Ullakon ja kellarin kerrosalan lisäksi pohdintaa aiheuttavat yhä moninaistuvat parviratkaisut. Parven kerrosalan lisäksi lupakäsittelyssä arvioidaan myös varateitä. Paloturvallisuusasetuksesta ei käy riittävän selkeästi ilmi tarkoitetaanko lattiatasolla parvea. Miten iso vapaa-ajan asunnon varastohylly saa olla ilman varatietä ja milloin se lasketaan kerrosalaan?

Turvallisuuteen liittyvät myös porrasmousut ja huonetilan kulkuväylän korkeus. Vuosien lupakäsittelyn jälkeen oli hämmentävää huomata, miten vaikeasti tulkittavia nämä asetuksen kohdat ovat. Uusien vapaa-ajan asuntojen kohdalla näiden asetusten kohtien tulkinnalle ei juurikaan ole ollut tarvetta, sillä vähimmäiskorkeudet ja porrasmousu toteutetaan pääsääntöisesti

asuinrakennuksen mukaisesti (parvet tosin ovat asia erikseen). Korjaus- ja muutostöiden kohdalla tämä kuitenkin on tullut vastaan ja melko pienillä sanamuutoksilla asetuksesta kävisi paremmin ilmi, milloin näitä asetuksia halutaan sovellettavaksi vapaa-ajan asuntoihin.

Uuden rakentamislain valmistelun yhteydessä todettu, että asuinrakennuksen tunnistaa lupakäsittelyssä siitä, että siellä on hella. Tarkoittaako tämä jatkossa sitä, ettei vapaa-ajan asuntoa saa jatkossa tehdä ilman hellaa? Entä minkä kokoinen osavuotiseen käyttöön tarkoitettun vapaa-ajan asunnon tulee vähintään olla? Jos sen ei tarvitse olla 20 m², eikä siellä tarvitse olla ikkunaa, niin edellytetäänkö kuitenkin hella? Suomessa on myös paljon vapaa-ajan asuntoja, joissa ei ole pesutiloja.

Vapaa-ajan asunnoilla tullaan tulevaisuudessa tekemään töitä, mutta voidaanko sinne luvittaa työhuone? Jos voidaan, niin tuleeko sen täyttää asetuksen vaatimukset työtilasta? Jos vapaa-ajan asunto on tarkoitettu käytettäväksi alle neljä kuukautta vuodessa, niin vaikuttaako se asiaan? Entä tulisiko vapaa-ajan asunnon esteettömyyttä edellyttää, jos sitä käytetään ympärivuotisesti? Miksi asetus rakennuksen ääniympäristöstä ei koske vapaa-ajan asuntoja?

Energiatehokkuutta koskevassa asetuksessa tulisi lukea yksiselitteisemmin, mitä vapaa-ajan asunnon kohdalla edellytetään ja miten asetuksen vaatimusten täytyminen voidaan osoittaa lupakäsittelyssä. Riittääkö, että energiatehokkuus osoitetaan U-arvoin, vai edellytetäänkö lisäksi tasauslaskelma? Tulisiko E-luku kuitenkin laskea, vaikkei sen tarvitse olla raja-arvojen mukainen?

Tulevasta asetuksesta rakennuksen vähähiilisyydestä olisi hienoa saada lukea, onko vapaa-ajan asunto rakentamislain tarkoittama pientalo, ja onko hiilijalanjälki joka tapauksessa laskettava, vaikka siihen ei sovelleta raja-arvoa. Lisäksi asetuksesta rakennuksen elinkaariominaisuuksista olisi hyvä käydä selkeästi ilmi, miten sitä sovelletaan ympärivuotisessa käytössä olevaan vapaa-ajan asuntoon.

Edellä mainittujen asetuksiin liittyvien muutosten lisäksi meneillä olevaan sanastotyöhön olisi hyvä saada mukaan termi vierasmaja ja hella. Nämä kaksi

termiä liittyvät vahvasti siihen, mikä määrittää asuinrakennuksen. Mikäli vierasmaja rinnastetaan asuinrakennukseen, mitä siltä edellytetään jatkossa varustelun ja koon puolesta?

Vapaa-ajan asuntojen rakennuslupia käsitellään paljon sellaisilla alueilla, joiden rakennusvalvonnoissa on pienet resurssit, jolloin asetusten yksiselitteisen tulkittavuuden merkitys korostuu. Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa vuodesta 2000 ja sen pohjalta tehdään edelleen epäyhtenäistä tulkintatyötä. Uuden rakentamislain tavoitteena on lupakäsittelyn sujuvoittaminen ja senkin vuoksi asetusten yksiselitteiseen tulkittavuuteen tulisi nyt kiinnittää erityisesti huomiota. Samalla tulee kuitenkin muistaa, että vapaa-ajan asuntoja on monenlaisilla varustelutasoilla ja monille käyttäjille. Vaikka asetuksilta toivotaan yksiselitteisyyttä, niissä tulisi kuitenkin huomioida vapaa-ajan asuntojen moninaisuus ja antaa mahdollisuus turvalliseen ja terveelliseen, käyttäjälleen tarkoitettuun rakentamiseen kaikilla alueilla omine erityispiirteineen.

Lähteet

AKL 132/1999. Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki). Viittaus 20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Eduskunnan vastaus 333/2022 vp. Eduskunnan vastaus 23.3.2023. Viitattu 8.6.2023. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/EduskunnanVastaus/Sivut/EV_333+2022.asp

Hallituksen esitys 139/2022 vp. 2023. Hallituksen esitys 16.9.2022. Viitattu 8.6.2023. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_139+2022.aspx

Kiinteistö- ja rakentamisan keskeinen sanasto 1.0 2016. Sanastokeskus 2016. Viitattu 20.8.2023. http://www.kiradigi.fi/media/tietopankki/kira-sanasto_1.0.pdf

Kivisaari E 2023. Talsa: Näitä rakennuksia voi pystyttää ilman rakennuslupaa. Verkkouutiset. Viitattu 8.6.2023. <https://www.verkkouutiset.fi/a/talsa-naita-rakennuksia-voi-pystyttaa-ilman-rakennuslupaa/#41875e0f>

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2013:91. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös. Julkaistu 15.5.2013. Viitattu 20.8.2023. <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1368775622868.html>

L rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta 755/2017. Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta 755/2017. Julkaistu 17.11.2017. Viitattu 20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170755>

L1145/2020. Laki uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä. Viittaus 20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2020/20201145#Pidm45843170878352>

Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki). Julkaistu 17.8.2023. Viittaus 20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Mäenpää Paula, Kuntaliiton webinaari 31.5.2023.

Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Käenniemi Anitta, Kuntaliitto 2019. Viitattu 23.8.2023. <https://www.kuntaliitto.fi/opas-rakennusjarjestyksen-laatimiseen/6-opas-ja-mallimaarayksia/67-rakentaminen-ranta-alueella>

PM VNA rakennuksen esteettömyydestä 2017/241. Perustelumuistio valtioneuvoston asetukseen 241/2017. Julkaistu 27.4.2017. Viitattu 20.8.2023. https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/Muistio_esteettomyys.pdf

PM YMA 1008/2017. Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen 1008/2017. Julkaistu 20.12.2017. Viitattu 20.8.2023. https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/Asetus_Asuin-majoitus-ja_tyotilat_Muistio_18.12.pdf

PM YMA 1010/2017. Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen 1010/2017. Julkaistu 19.12.2017. Viitattu 20.8.2023. https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/PM_l2017_19_12_D3_uusimisesta.pdf

PM YMA 2017/1007. Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen 1007/2017. Julkaistu 20.12.2017. Viitattu 20.8.2023. [https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/YMA_Rakennuksen_kayttoturvallisuudesta_Perustelumustio_15.12.2017_\(003\).pdf](https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/YMA_Rakennuksen_kayttoturvallisuudesta_Perustelumustio_15.12.2017_(003).pdf)

PM YMA rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017. Perustelumuistio ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017. Julkaistu 24.11.2017. Viitattu 20.8.2023. https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/Perustelumuistio_koskien_asetusta_rakennuksen_aaniymparistosta.pdf

Rakennushankkeen huoneistotiedot (RH2) 2020. Digi- ja väestövirasto 8/2020. Viitattu 8.6.2023. <https://dvv.fi/documents/16079645/38860644/RH2+-+huoneistotiedot.pdf/24b05bd6-dafa-618d-fc81-35adfaadb79/RH2+-+huoneistotiedot.pdf?version=1.3&t=1621601418854>

Rakennusluokitus uudistuu ja sen käyttö on entistä helpompaa. 2018. Uutinen Kiradigi [www.sivuilla](http://www.kiradigi.fi/ajankohtaista/rakennusluokitus-uudistuu-ja-sen-kaytto-on-entista-helpompaa.html) 3.12.2018. <http://www.kiradigi.fi/ajankohtaista/rakennusluokitus-uudistuu-ja-sen-kaytto-on-entista-helpompaa.html>

Rakentamismääräykset 2015. Viitattu 8.6.2023.
<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>

RakL 751/2023. Rakentamislaki (voimassa 1.1.2025 alkaen). Viittaus
20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>

Ryhti-hanke ympäristöministeriö 2020. Viitattu 25.8.2023. <https://ym.fi/-/ryhti-hanke>

Satava-Kaksikerran osayleiskaavan kaavaselostus 10/2013, hyväksytty
14.12.2020. Kaavaselostus. Viitattu 20.8.2023. https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/kaavaselostus_satava-kaksikerta_oyk.pdf

Suomisanakirja. Viittaus 20.8.2023. <https://www.suomisanakirja.fi/huoneisto>

Tieteen termipankki. Tieteen termipankki 25.8.2023: Oikeustiede:
asuinhuoneisto. <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:asuinhuoneisto>.

Tilastokeskus rakennusluokitus 2018. Viitattu 25.8.2023.
<https://www2.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/>

TOPTEN-hanke yhtenäistää rakentamismääräysten tulkintoja 2018. uutinen
Pientaloteollisuus PTT ry:n www.sivuilla 15.6.2018. Viitattu 20.8.2023.
<https://www.pientaloteollisuus.fi/fin/ptt/ajankohtaista/arkisto/2018/06/topten-hanke-yhtenaistaa-rakentamismaaraysten-tulkintoja/>

Työturvallisuuslaki 2002/738. Julkaistu 23.8.2002. Viitattu 20.8.2023.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2002/20020738>

Uusi rakennusluokitus käyttöön väestötietojärjestelmässä 2019. Uutinen digi- ja
väestöviraston www.sivuilla 2.9.2019. Viitattu 25.8.2023. <https://dvv.fi/en/-/uusi-rakennusluokitus-kayttoon-vaestotietojarjestelmas-1>

Valiokunnan mietintö YmVM 27/2022 vp - HE 139/2022 vp. 2023.

Vapaa-ajan asumisen kehitystrendit ja niiden vaikutukset loma-asuntojen

käyttöön ja rakentamiseen. Rahunen Antti, Syke 2017. Viitattu 20.10.2023.
<https://www.af-innova.fi/Rehunen.pdf>

Ympäristövaliokunnan mietintö. Julkaistu 3.5.2023. Viittaus 20.8.2023.
https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Mietinto/Sivut/YmVM_27+2022.aspx

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmän kaavamerkinnot ja -määräykset
14.11.2022. Julkaistu 14.11.2022. Viitattu 20.8.2023. https://varsinais-suomi.fi/wp-content/uploads/2022/02/VS_kaavamerkinnot-ja-maaraykset_kaavayhdistelma2022.pdf

VNA rakennuksen esteettömyydestä 2017/241. Valtioneuvoston asetus
rakennuksen esteettömyydestä 2017/241. Julkaistu 4.5.2017. Viitattu
20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170241>

Wikipedia 2023, Liesi. Julkaistu 21.8.2023, Viitattu 25.8.2023.
<https://fi.wikipedia.org/wiki/Liesi>

YM ohje rakennuksen esteettömyydestä 2018. Ympäristöministeriön ohje
rakennuksen esteettömyydestä. Julkaistu 26.3.2018. Viitattu 20.8.2023.
https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/Ohje_esteettomyys_2018.pdf

YM ohje rakennuksen ääniympäristöstä 2018. Ympäristöministeriön ohje
rakennuksen ääniympäristöstä. Julkaistu 28.6.2018. Viitattu 20.8.2023.
https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/Ymparistoministerion_ohje_rakennuksen_aaniymparistosta.pdf

YM Tasauslaskentaopas 2017. Ympäristöministeriön tasauslaskentaopas 2018.
Julkaistu 31.3.2017. Viitattu 20.8.2023. [https://ym.fi/documents/1410903/38439968/Tasauslaskentaopas-2018-310317-181217-\(002\)-8DA891B6_94AC_4367_9E45_D59ECED00CCF-133703.pdf/acb4fd5e-e622-c6e7-c0f0-97aa59de0886/Tasauslaskentaopas-2018-310317-181217-\(002\)-8DA891B6_94AC_4367_9E45_D59ECED00CCF-133703.pdf?t=1603260250564](https://ym.fi/documents/1410903/38439968/Tasauslaskentaopas-2018-310317-181217-(002)-8DA891B6_94AC_4367_9E45_D59ECED00CCF-133703.pdf/acb4fd5e-e622-c6e7-c0f0-97aa59de0886/Tasauslaskentaopas-2018-310317-181217-(002)-8DA891B6_94AC_4367_9E45_D59ECED00CCF-133703.pdf?t=1603260250564)

YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017. Ympäristöministeriön asetus
asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017. Julkaistu 20.12.2017. Viitattu
20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008>

YMA asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta 127/2018. Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta 127/2018. Julkaistu 6.2.2018. Viitattu 20.8.2023.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20180127>

YMA rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017. Julkaistu 24.11.2017. Viitattu 20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170796>

YMA rakennusten käyttöturvallisuudesta 2017/1007. Ympäristöministeriön asetus. Julkaistu 20.12.2017. Viitattu 20.8.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171007>

YMA rakennusten paloturvallisuudesta 2017/848. Ympäristöministeriön asetus. Julkaistu 17.8.2023. Viitattu 20.8.2023. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170848>

YMA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017.

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1010/2017. Julkaistu 20.12.2017. Viitattu 20.8.2023.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171010>

Ympäristöopas 72, kerrosalan laskeminen. Ympäristöministeriö 2000.

Opinnäytetyökyselyn vastaukset

Vastaajien kokonaismäärä: 27

Alkukysymykset

1. Eroavatko vapaa-ajan asunnon ja omakotitalon pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat jollakin tavalla toisistaan?

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Kyllä	19	70,4 %
Ei	8	29,6 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Kyllä	YM: asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista: Asuinhuoneena pidettäisiin huonetilaa, joka olisi ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Majoitustilalla tarkoitettaisiin kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Loma-asuminen ei ole edellä mainittua, jos se on vain kesäkäyttöistä. kts 2 §:n perustelut
Kyllä	Me lasketaan kerrosalaan loma-asunnosta myös parvi tai ullakko yli 160 cm osalta vaikkei portaat tai huoneen määritelmä täytyisi
Kyllä	Kyllä ja ei. Mikäli kysymyksessä on ns. ympärivuotiseen vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu vapaa-ajan asunto tilat ovat hyvin samankaltaisia, kuin asuinrakennuksessa. Osan kaudesta käytössä olevissa vapaa-ajan asunnoissa varsinkin olohuone, keittiö ja kodinhoitotilat ovat asuinrakennusta pienempiä. Vapaa-ajan asuntoja voi olla hyvinkin vaatimattomia
Kyllä	esim. peseytymistiloja ei tarvitse vapaa-ajanasunnossa olla vaan ne voivat olla erillisessä rakennuksessa

Kyllä	niissä voi tietysti olla samoja tiloja, vaan rakennuksina ovat eri käyttötarkoitusta
Ei	Tavallisesti vapaa-ajan asunnon tilat on pelkistetyimmät ja mahdollisesti myös pienemmät, mutta tämä ei kuitenkaan ole vaatimus tai määrittävä tekijä. Isolla rahalla tehty vapaa-ajan asunto voi hyvin olla tiloiltaan täysin tavanomaista omakotitaloa vastaava.
Ei	En ymmärrä kysymystä
Ei	Huonekorkeusvaatimus vapaa-ajan asunnossa pienempi

Alkukysymykset

2. Lasketaanko vapaa-ajan asunnon kellarissa oleva rakennuksen ainoa wc- tai pesutila kerrosalaan?

Oletus on, että kyseessä on täysin maanpinnan alapuolella oleva tila

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Ei, vaikka ne olisivat ainoat koko rakennuksessa/rakennuspaikalla	2	7,4 %
Kyllä, sillä ne luetaan välttämättömiksi asuintiloiksi. Niitä ei kuitenkaan ole pakko tehdä vapaa-ajan asuntoon.	24	88,9 %
Kyllä, ellei kyseisiä tiloja löydy myös piharakennuksista	1	3,7 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Kyllä, sillä ne luetaan välttämättömiksi asuintiloiksi. Niitä ei kuitenkaan ole pakko tehdä vapaa-ajan asuntoon.	vapaa-ajan asunnossa lasketaan kaikki tilat kerrosalaan

Kyllä, sillä ne luetaan välttämättömiksi asuintiloiksi. Niitä ei kuitenkaan ole pakko tehdä vapaa-ajan asuntoon.	Riippuu vielä siitä, onko kaava hyväksytty ennen v. 2000
Kyllä, sillä ne luetaan välttämättömiksi asuintiloiksi. Niitä ei kuitenkaan ole pakko tehdä vapaa-ajan asuntoon.	Onko ne pakollisia asuinrakennuksessa?
Kyllä, sillä ne luetaan välttämättömiksi asuintiloiksi. Niitä ei kuitenkaan ole pakko tehdä vapaa-ajan asuntoon.	Wc- /pesutilat ovat olennaisesti rakennuksen pääasialliseen käyttötarkoitukseen liittyviä tiloja ja ne lasketaan, mikäli ainoat tilat sijoittuvat kellarikerrokseen.

Alkukysymykset

3. Onko vapaa-ajan asunnossa oltava ruoanlaittomahdollisuus, hella, peseytymismahdollisuus tai käymälä?

Kysymyksellä tarkastellaan, milloin rakennus voidaan katsoa vapaa-ajan asunnoksi, eikä esim. talousrakennukseksi tai saunaksi

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Pitää olla ruoanlaittomahdollisuus, peseytymismahdollisuus ja käymälä	6	22,2 %
Pitää olla hella	1	3,7 %
Ei tarvitse olla mitään edellä mainituista ja rakennus voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi	20	74,1 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Pitää olla hella	Ainakin Ympäristöministeriön tulkinnan mukaan
Ei tarvitse olla mitään edellä mainituista ja rakennus voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi	ei jos kyseessä on alle 4 kk käytössä oleva
Ei tarvitse olla mitään edellä mainituista ja rakennus voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi	Huom. rakentamislain määritelmä luvanvaraisuudesta on sidottu hellan olemassaoloon, jolloin se on lomarakennus. Kesäkäyttöisessä loma-asunnossa ei tarvitse olla.
Ei tarvitse olla mitään edellä mainituista ja rakennus voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi	Jos kyseessä on ensimmäinen rakennus rakennuspaikalla ja siinä voi yöpyä niin katsotaan loma-asunnoksi. Ranta-asemakaava alueella harkinta on tapauskohtaista
Ei tarvitse olla mitään edellä mainituista ja rakennus voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi	Tämän tyyppinen vapaa-ajan asunto voisi olla esim. erämaassa tai saaristossa oleva vaatimaton vapaa-ajan asunto.
Ei tarvitse olla mitään edellä mainituista ja rakennus voidaan silti katsoa vapaa-ajan asunnoksi	Joskus ihmiset haluavat vain "kylmäkeittiön" ja ruoanvalmistus hoidetaan kesäkeittiössä ulkona. Myös peseytymistilat ja käymälä ovat usein eri rakennuksessa

Paloturvallisuus

4. Milloin vapaa-ajan asunnon parvi on asetuksen 33 § tarkoittama erillinen lattiataso?

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Parvi on aina lattiataso käyttötarkoituksesta, pinta-alasta tai korkeudesta riippumatta	5	18,5 %
Mikäli parvella on korkeudeltaan 1,6 m tilaa vähintään 7m ² , se on lattiataso käyttötarkoituksesta riippumatta	10	37,1 %
Parvi on lattiataso, jos siellä on oleskeluun tarkoitettua tilaa. Esimerkiksi makuuparvi. Vapaa-ajan asunnon varastoparvi ei ole asetuksen tarkoittama lattiataso. Pinta-alalla tai korkeudella ei ole merkitystä.	8	29,6 %
Jokin muu vaihtoehto:	4	14,8 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Jokin muu vaihtoehto:	Nyt en ymmärtänyt vaihtoehtoja. Parvi lasketaan kerrosalaan, jos se on yli 1,6 m korkea vapaa-ajan asunnossa ja on toisen tilan yläpuolella
Jokin muu vaihtoehto:	Parvella aina yli 160 cm oleva tila on lattiatasoa
Jokin muu vaihtoehto:	Tähän olemme käyttäneet tulkintana TopTen ohjekorttia 115 § 04
Jokin muu vaihtoehto:	7 m ² yli 2000 mm korkeaa tilaa
Parvi on lattiataso, jos siellä on oleskeluun tarkoitettua tilaa.	Parvi voidaan kuitenkin myöhemmin luvatta ottaa varastoparvesta esim.

Esimerkiksi makuuparvi. Vapaa-ajan asunnon varastoparvi ei ole asetuksen tarkoittama lattiataso. Pinta-alalla tai korkeudella ei ole merkitystä.	makuuparvikäyttöön. Joka tapauksessa parvelta olisi suositeltavaa järjestää varatie aina käyttötarkoituksesta riippumatta.
Parvi on aina lattiataso käyttötarkoituksesta, pinta-alasta tai korkeudesta riippumatta	Kerrosalaan lasketaan kuitenkin vain korkeudesta 1,6 m ylittävä osa

Paloturvallisuus

5. Tulkitaanko vierasmajan tai talousrakennuksen parven kohdalla lattiataso samalla tavalla, kuin vapaa-ajan asuntojen kohdalla?

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Kyllä	24	88,9 %
Ei	3	11,1 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Kyllä	Tähän olemme käyttäneet tulkintana TopTen ohjekorttia 115 § 04
Kyllä	Vierasmajan kohdalla

Käyttöturvallisuus

6. Vapaa-ajan asunnon ullakolla on rakennuksen ainoa wc. Kuinka jyrkkä mitoitus portaissa voi asetuksen mukaan maksimissaan olla?

Vastaajien määrä: 26

	n	Prosentti
180/270. Vapaa-ajan asunto ei ole hallinto-, palvelu-, liike-, kokoontumis-, asuin-, eikä majoitustila.	2	7,7 %
190/250. Vapaa-ajan asunto rinnastetaan tässä kohtaa asuinhuoneistoon.	16	61,5 %
220/220. Vapaa-ajan asunnoissa ei ole asumista palvelevia välttämättömiä tiloja.	8	30,8 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
190/250. Vapaa-ajan asunto rinnastetaan tässä kohtaa asuinhuoneistoon.	turvallisuutta tulee joka tapauksessa noudattaa
190/250. Vapaa-ajan asunto rinnastetaan tässä kohtaa asuinhuoneistoon.	Myös ympärivuotisesti loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsottaisiin asuinhuoneistoksi, kun se on ympärivuotisessa loma-asunto käytössä. kts. 2 § määritelmät perustelumuiistiosta. Jos wc tehdään, tulee täyttää vaatimukset.
190/250. Vapaa-ajan asunto rinnastetaan tässä kohtaa asuinhuoneistoon.	TopTen ohjekortin mukaan 117 d § 02 mukaan
190/250. Vapaa-ajan asunto rinnastetaan tässä kohtaa asuinhuoneistoon.	Pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin luetaan rakennuksen ainoa wc ja sinne tulee olla asuin-/majoitushuoneiston edellytykset täyttävä kulku.

190/250. Vapaa-ajan asunto rinnastetaan tässä kohtaa asuinhuoneistoon.	Top tenin mukaan
--	------------------

Käyttöturvallisuus

7. Pitääkö vapaa-ajan asunnon huonetilan kulkuväylän korkeuden olla asetuksen mukaan vähintään 2,1 m?

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Kyllä	14	51,9 %
Ei	13	48,1 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Kyllä	ja myös ei. Vaatimattomassa erämaa- tai saaristokämpässä tästä voitaisiin poiketa
Kyllä	Pääsääntöisesti uusissa rakennuksissa kyllä.
Ei	vrt. 2 §, jos talvikäyttö katsotaan asuinhuoneistoksi, kesäkäyttöisessä voi olla vähemmänkin.
Ei	Riippuu kaavasta tai jos sitä ei ole

Esteettömyys

8. Onko kunnassanne edellytetty esteettömyyttä vapaa-ajan asunnoissa?

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Kyllä	3	11,1 %
Ei	24	88,9 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Kyllä	sisääntulo, jos se on mahdollista ja terassia samalle tasolle, jos se on mahdollista
Kyllä	sisäänkäynti, jos mahdollista
Ei	Suosittelaa ja ohjataan

Esteettömyys

9. Tulisiko vapaa-ajan asunnoilta edellyttää esteettömyyttä tulevaisuudessa?

Miksi?

Vastaajien määrä: 25

Vastaukset
ei
Ei tulisi edellyttää.
Ei Vapaa-ajan asunto ei ole välttämättömyys
Miksikäs ei, vapaa-ajan asuminen on laajentunut huomattavasti. Kaavoituksessa tulisi huomioida tonttien paikat paremmin, nyt on tontteja ettei sinne kyllä kunnolla esteettömästi edes pääse, tai on mahdoton toteuttaa (kallioisen tontit, suuret korkeuserot pihan ja rakennuspaikan välillä)
Ei. Vuokrauskäyttöön tarkoitetut kyllä, jos maasto-olosuhteet mahdollistavat. Pihat voivat olla luonnontilaisia, kohtuutonta maanrakentamista edellyttävää vaatia esteettömyyttä.
Ei Kyseessä on vapaa-ajan asunto ja riittää että sen voi muuttaa tarvittaessa
Kyllä ja ei. Vuokraustoimintaan tarkoitetut vapaa-ajan asunnot voisivat hyvin olla myös esteettömiä
Kyllä tulee kun kysymyksessä on ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu vapaa-ajan asunto.

Varsinkin siinä tapauksessa, jos vapaa-ajan asunto voisi mahdollisesti olla myöhemmin muutettavissa vakituiseen asumiseen, olisi hyvä, että esteettömyys olisi huomioitu jo alun perin rakennuksen suunnittelussa. Kaikkea esteettömyyteen liittyvää ei tarvitsisi vapaa-ajan asunnossa välttämättä toteuttaa rakennusvaiheessa (esim. sisäänkäynnin luiskat yms.), mutta nämä olisi kuitenkin hyvä olla suunniteltu valmiiksi varauksina. Vapaa-ajan asunnoilta ei mielestäni tarvitse tulevaisuudessa edellyttää esteettömyyttä, mutta esteettömäksi suunnitteleminen on kuitenkin aina järkevää ja suositeltavaa.
Ei pidä, koska vapaa-ajan asunto ei ole asuinrakennus tai julkinen tila
Ei, rahan tuhlausta, jos kaikkiin vaadittaisiin, monesti kohteeseen (saareen) ei pääse esteettömästi.
Kyllä
Kyllä, koska vapaa-ajanasunnot uudessa lainsäädännössä mitä suuremmin rinnastetaan asuinrakennuksiin.
Kyllä, vähintään oltava mahdollisuus muuttaa esteettömäksi.
Ei
Se tulisi huomioida suunnitteluvaiheessa, mutta täysin esteettömäksi vapaa-ajan asuntoa ei tarvitsisi tehdä.
Kyllä
ns. kakkoskodeissa, eli ympärivuotiseen käyttöön varustetuilta loma-asunnoilta pitäisi mielestäni edellyttää esteettömyyttä ainakin joltain osin
Ei koska ne voivat olla jo sijainniltaan mahdottomia toteuttaa kohtuullisilla kustannuksilla esteettöminä
ei
Kyllä, jos kyse on ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetusta.
Mielestäni ei tulisi edellyttää, koska se saattaisi nostaa kohtuuttomasti kustannuksia.
- tämä on mielestäni rajanvetokysymys. Jos päätetään niin. Mutta sitten tulee arvioida suhteessa, kuinka paljon hyötyä siitä saavutetaan, miten esimerkiksi vaikeasti saavutettava saarella sijaitseva vapaa-ajan asunto?
Ei ehkä nykyistä enempää.

Soveltuvien osin, jos esim. saareen rakentaa voi asiaa miettiä tästä näkökulmasta. Jos vapaa-ajan asunto rakennetaan sellaiselle alueelle, joka mahdollistaa käytön muuttamisen tavanomaiseen asuinrakennukseen, voi asiaa harkita tästä näkökulmasta.

Meluntorjunta

10. Jos melualueelle rakennettaisiin kunnassanne vapaa-ajan asunto, edellytettäisiinkö sen rakenteilta ääneneristävyyttä?

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Ei	12	44,4 %
Kyllä	15	55,6 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Kyllä	Tässä mentäisiin asuinrakentamisen määräysten kautta.
Kyllä	Kokemuksen mukaan rakentaja itse tai myöhempi omistaja alkaa herkästi valittaa melusta, vaikka on kyllä tiennyt mihin on rakentanut tai mistä ostanut rakennuksen.
Kyllä	Jos kaavamääräys
Kyllä	Rakennuspaikan tulee olla myös ulkomelun suhteen kelpoinen.
Kyllä	vapaa-ajan asunnossa voidaan viettää pitkiäkin aikoja
Ei	vrt. perustelumuistio s. 12: Majoitustiloilla ei tarkoitettaisi motelleja, leirikeskuksia tai vastaavia tiloja.
Ei	Riippuu paikasta ja loma-asunnon tasosta
Ei	Kaavamääräykset määrittelee asian
Ei	jos kyseessä on lyhyt aikaiseen käyttöön tarkoitettu loma-asunto

Energiatehokkuus

11. Millä perusteella kunnassanne arvioidaan, onko rakennus tarkoitettu käytettäväksi vähintään 4kk vuodessa?

Voit valita useamman vaihtoehdon.

Vastaajien määrä: 27, valittujen vastausten lukumäärä: 48

	n	Prosentti
Tekstinä asemapiirustuksessa tai hakemuksessa	17	63,0 %
Lämmöneristävyyden mukaan	8	29,6 %
Lämmitysjärjestelmän perusteella	10	37,0 %
Joko lämmöneristävyyden tai lämmitysjärjestelmän perusteella	13	48,1 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Joko lämmöneristävyyden tai lämmitysjärjestelmän perusteella	mitä asiakas kertoo
Joko lämmöneristävyyden tai lämmitysjärjestelmän perusteella	myös muulla tekniikalla on merkitystä
Joko lämmöneristävyyden tai lämmitysjärjestelmän perusteella	Tähän olisi hyvä saada selkeä ja yksinkertainen ohjeistus
Tekstinä asemapiirustuksessa tai hakemuksessa	Lupakäsittely tehdään aina sen mukaan, mille asialle lupaa haetaan. Alemmat vaihtoehdot antavat vihjeitä siitä miten rakennusta todellisuudessa on ajateltu käytettävän ja niistä voi kysellä tarkemmin käsittelyvaiheessa, mutta ne eivät kuitenkaan ole lakiin tai määräyksiin perustuvia vaatimuksia. Vapaa-ajan

	asuntoa voi ajatella käytettävän 4 kk vuodessa myös talviaikaan, joten lämmitysjärjestelmän tai lämmöneristävyyden arviointi ei kerro oikeastaan mitään.
Lämmitysjärjestelmän perusteella	kokovuotiseen käyttöön soveltuva lämmitysjärjestelmä
Lämmitysjärjestelmän perusteella	esim. jos varsinaista lämmitysjärjestelmää ei ole

Energiatehokkuus

12. Jos rakennetaan 60 m² ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu vapaa-ajan asunto, mitä asetuksen mukaan tulee pyytää energiaselvitykseksi lupavaiheessa?

Vastaajien määrä: 26

	n	Prosentti
Riittää, että U-arvot ovat 24 § mukaiset	17	65,4 %
E-luku, lämpöhäviön määräystenmukaisuus ja ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho	9	34,6 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
E-luku, lämpöhäviön määräystenmukaisuus ja ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho	E luvun arvoja ei tarvitse soveltaa, mutta lämpöhäviötä sovelletaan. Käytännössä riittää, tasauslaskelma. Ainoastaan vuokrauskäyttöön tarkoitettusta energiatodistus.
E-luku, lämpöhäviön määräystenmukaisuus ja ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho	riippuu taas rakennuksen varustuksesta eli siitä pidetäänkö lämpimänä ympäri vuoden. Meillä on pitkä lämmityskausi joten on aika

	paljon järjestelmiä jotka kestää kylmyyttä tai on yksi tekninen tila jota lämmitetään. I
E-luku, lämpöhäviön määräystenmukaisuus ja ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho	60 m2 oltava samat energiatehokkuusvaatimukset kuin asuinrakennuksellakin.
Riittää, että U-arvot ovat 24 § mukaiset	Lisäksi lämpöhäviön tasauslaskelma, loma-asunto 2018
Riittää, että U-arvot ovat 24 § mukaiset	vuokrakäyttöön tarkoitettulta edellytetään energiaselvitystä ja -todistusta

Energiatehokkuus

13. Jos rakennetaan 30m2 lämmin vierasmaja, mitä asetuksen mukaan tulee pyytää energiaselvitykseksi lupavaiheessa?

Vastaaajien määrä: 26

	n	Prosentti
Ei mitään, koska rakennus on alle 50 m2	25	96,2 %
Riittää, että U-arvot ovat 24 § mukaiset	1	3,8 %
E-luku, lämpöhäviön määräystenmukaisuus ja ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho	0	0,0 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Ei mitään, koska rakennus on alle 50 m2	Energiatodistuksesta vapautettuja rakennuksia ovat kaikki alle 50 m ² kokoiset rakennukset käyttötarkoituksesta huolimatta.

Energiatehokkuus

14. Voiko vapaa-ajan asunnon energiatehokkuuden osoittaa 33 § mukaisesti?

Vastaajien määrä: 22. Lisätekstikenttään ei jätetty kommentteja.

	n	Prosentti
Kyllä	18	81,8 %
Ei	4	18,2 %

Asuntosuunnittelu

15. Voiko vapaa-ajan asunnossa olla työhuoneeksi nimetty tila pääpiirustuksissa?

Vastaajien määrä: 26. Lisätekstikenttään ei jätetty kommentteja.

	n	Prosentti
Kyllä. Tilassa tulee olla vähintään 7m ² 2,4 m korkeaa tilaa	7	26,9 %
Kyllä, mutta vapaa-ajan asunnon työhuoneessa ei tarvitse olla 7m ² 2,4 m korkeaa tilaa	18	69,2 %
Ei	1	3,9 %

Asuntosuunnittelu

16. Voiko vapaa-ajan asunnon makuuhuoneen lattia sijaita syvemmillä kuin metrin maanpinnan alapuolella?

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Kyllä	13	48,1 %
Ei	14	51,9 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Kyllä	käytännössä kyllä, tosiasiasa ei näitä kukaan tee
Kyllä	riippuu kaavasta tai onko sitä ollenkaan
Kyllä	Mutta tässä pitäisi miettiä luonnonvalon määrä 1/10
Kyllä	kun muut edellytykset täyttyvät
Kyllä	Mutta lasketaan kerrosalaan

Asuntosuunnittelu

17. Edellytetäänkö vierasmajan makuuhuoneelta tai työhuoneelta asetuksen vaatimuksia ikkunan, huonekorkeuden tai pinta-alan suhteen?

Vastaajien määrä: 26

	n	Prosentti
Kyllä	11	42,3 %
Ei	15	57,7 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Kyllä	sen verran että mahdollinen uloskäynti onnistuu, ja kalusteet mahtuvat
Kyllä	Rinnastetaan asuinhuoneeseen ja sovelletaan siihen liittyviä vaatimuksia.
Kyllä	työtilan osalta
Kyllä	Kyllä/Ei/Ei
Kyllä	..työhuoneelta ei

Asuntosuunnittelu

18. Pitääkö vapaa-ajan asunnossa olla asetuksen mukaan ikkuna?

Vastaajien määrä: 26

	n	Prosentti
Kyllä	22	84,6 %
Ei	4	15,4 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Kyllä	jos ympärivuotinen käyttö
Kyllä	näin ainakin ajattelisin

Asuntosuunnittelu

19. Voiko uusi vapaa-ajan asunto olla alle 20 m²?

Vastaajien määrä: 27

	n	Prosentti
Kyllä	22	81,5 %
Ei	5	18,5 %

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastaus	Teksti
Kyllä	Vaatimaton kyllä.
Kyllä	vierasmaja
Kyllä	mutta silloin se kieltämättä ei ole asunto

Loppukysymykset

20. Miten asetuksissa tulisi esittää yksiselitteisesti, mitkä määräykset koskevat vapaa-ajan asuntoja?

Pohdintaa: Asetuksen alussa on saatettu todeta, että asetus koskee rakennuksia. Seuraavissa pykälissä on kuitenkin termejä huoneisto, asuinhuoneisto, asunnon sisäinen tila jne.

Paloturvallisuusasetuksessa taas on todettu, että asetuksessa asunnoilla tarkoitetaan asumiseen käytettäviä tiloja, kuten asuinhuoneistoja ja vapaa-ajan asuntoja. Asetuksessa jäljempänä on kuitenkin mm. esitetty, ettei P3:n asuinrakennusta saa rakentaa siten, että päällekkäiset kerrokset kuuluvat eri asuinhuoneistoon. Koskeeko tämä vapaa-ajan asuntojen huoneistoja esim. paritalossa?

Rakennuksen lisäksi asetuksesta tulisi käydä ilmi, mitkä määräykset koskevat vapaa-ajan asuntojen piha-alueita.

Olisiko yksiselitteistä todeta asetuksen alussa, että asuinrakennusta ja asuinhuoneistoa koskevia määräyksiä sovelletaan myös vapaa-ajan asuntojen vastaaviin tiloihin, ellei vapaa-ajan asuntoja ole erillismaininnalla suljettu pois? Tai vastaavasti todeta asetuksessa, ettei sitä sovelleta vapaa-ajan asuntoihin, ellei soveltamisesta ole erikseen mainittu?

Vai tulisiko vapaa-ajan asunnot nostaa omaksi ryhmäkseen asuintilojen, majoitustilojen, liiketilojen, varastotilojen ym. rinnalle?

Vastaajien määrä: 18

Vastaukset
<p>Olisiko yksiselitteistä todeta asetuksen alussa, että asuinrakennusta ja asuinhuoneistoa koskevia määräyksiä sovelletaan myös vapaa-ajan asuntojen vastaaviin tiloihin, ellei vapaa-ajan asuntoja ole erillismaininnalla suljettu pois? Tai vastaavasti todeta asetuksessa, ettei sitä sovelleta vapaa-ajan asuntoihin, ellei soveltamisesta ole erikseen mainittu? tämä olisi hyvä vaihtoehto</p> <p>Mutta tulee miettiä huolella mihin kaikkeen nämä asiat vaikuttavat</p>

Kyllä
Mielestäni ei tarvitse olla omanaan, vaan voitaisiin rinnastaa asumiseen, asumista on mielestäni kaikki missä majoitutaan, oli se vakituinen osoite tai vuokramökki, tai viikon vietto omalla mökillä.
Kyllä jaottelu tulisi tehdä selkeämmäksi. Erittäin vaikea soveltaa ja käytännössä loma-asuntojen osalta vaatimukset ovat keveämmät, vaikka asuinhuoneen määritelmät koskevatkin. Poikkeamisiin suhtaudutaan suopeammin.
Ongelmana meillä on vapaa-ajanasuntojen eri varustelutaso, rakentamisvuosi ja eri ikäiset ja tasoiset kaavat tai kaavan puute. Jos verrataan vaikka "papan silmäterää", 60 luvulla rakennettua pyöröhirsistä vapaa-ajan asuntoa, 2000 luvulla rakennettua loma-asuntoa josta lähimmälle tielle on matkaa 50 km tai 2012 rakennettua loma-asuntoa poreammeineen ja maalämpöineen, niin voi olla aika pitkä tarina jos niille alettaisiin luomaan jotain yhteistä säädöspohjaa.
Tarkennus rakentamislakiin (myös tietysti nyt MRL) olisi hyvä olla niin, että vapaa-ajan asumisessa noudatetaan asuinrakentamisen määräyksiä ellei toisin ole mainittu. Eli vapaa-ajan asumisen osalta rakentamislain ja rakentamismääräyskokoelman tulkinta tulisi olla nykyistä MRL selkeämpi.
Samalla tulisi myös huomioida ja sallia vaatimattomien erämaa ja saaristo jne. vapaa-ajan asuntojen rakentaminen
Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetut vapaa-ajan asunnot tulisi rinnastaa omakotitaloihin.
Selkeintä olisi, että asetuksissa olisi joko suoraan linjattu, että vapaa-ajan asunnot rinnastetaan asuinhuoneistoihin, tai sitten niille olisi kokonaan omat erilliset määräyksensä. Nykyisellä tavalla kirjoitettuna moneen kohtaan jää liian paljon tulkinnanvaraa ja asioita on helpompi riitauttaa selkeiden määräysten puuttuessa.
Asiaa olisi hyvä selkeyttää.
Vapaa-ajan asunnot tulisi nostaa omaksi ryhmäkseen.
Joko rinnastaen tai omana ryhmänään. Kunhan vain asia olisi yksiselitteisesti sanottu (luultavasti turha toive).

<p>Koskee. Kyllä. Tulisi nostaa omaksi ryhmäkseen.</p>
<p>Vapaa-ajan asunnoille tulisi olla selkeästi eriteltynä omat kohtansa asetuksissa epäselvyyksien välttämiseksi. Tämä vähentäisi tulkintatavasta johtuvia eroavaisuuksia kuntien välillä ja parantaisi suunnittelijoiden mahdollisuuksia ennakoida suunnitelmien hyväksyntää luvitusvaiheessa.</p>
<p>Maalaisjärjellä pärjää pitkälle. Ei tehdä asioista liian vaikeaa. Kaikkea ei voi aukikirjoittaa lakeihin ja asetuksiin.</p>
<p>oma ryhmä ihan 'mökeille'</p>
<p>Mielestäni vapaa-ajan asunnot tulisi nostaa omaksi ryhmäksi muiden rinnalle.</p>
<p>Palomääräykset, käyttöturvallisuus ei mielestäni tarvitse rajata erikseen. Mutta kevennyksiä esim. esteettömyydestä voisi sallia.</p>
<p>Näkisin, että määräysten tulisi koskea loma-asuntoja ja asuntoja aina samalla tavalla, kun kyseessä on asumiseen verrattava rakennus eli käyttöaika on yli 4 kk / vuosi</p>

Loppukysymykset

21. Onko yksiselitteistä, mitä asetuksissa edellytetään vierasmajalta?

Pohdintaa: Vierasmaja mielletään usein talousrakennuksen ja asuinhuoneen välimuodoksi. Siellä saatetaan kuitenkin viettää aikaa 1/3 vuorokaudesta nukkuen, jonka lisäksi tulee muu oleskelu tilassa.

Vastaajien määrä: 18

Vastaukset
Vierasmaja on tulkittu talousrakennukseksi, koska ei ole mahdollista esim rannoille rakentaa toista asumisyksikköä. käytännössähän vierasmaja on kuitenkin tällainen. Turvallisuutta tulee noudattaa ja tästä pitäisi erikseen mainita. Poistumistiet, kaiteet, portaat yms
Ei ole yksiselitteistä.
Epäselvää
Ei ole yksiselitteistä, näitä rakennetaan jälkikasvulle, nuorisolle, vieraille. Monesti kalustetaan oman mielensä mukaan. Kaavoituksessa pitäisi mökkialueilla tarkemmin rajoittaa / selventää rakentamisen määrää ja laatua, 1 vapaa-ajan asunto, 1 sauna, 1 talousrakennus tai muuta sellaista.
Vierasmaja on talousrakennus ja verrattavissa aittaan. Se ei voi olla lomarakennus. Käsitteelle ei ole lainsäädännössä annettu mitään merkitystä, kuntien omaa keksimää, jolla venytetään tulkintoja. Pohdintaa: Rakentamislain voimaantullessa vierasmajassa ei voi olla hellaa. Nykyisen rakennusjärjestyksen aikaan sallittu myös ruuanvalmistus vierasmassa. Vierasmaja tulee olla pihapiirissä, lainsäädäntö ei tunne pihapiiriäkään.
Ei ole selvää sekään. Olen tulkinnut talousrakennukseksi huomioiden kuitenkin käyttö- ja paloturvallisuus.
Ei ole. Tämänkin olisi syytä tarkentaa.
Vierasmaja on joko talousrakennus (aitta tms.) tai vapaa-ajan asunto, jolta edellytetään asetusten vaatimukset.
Ei ole yksiselitteistä. Vierasmajan käyttötarkoitus on lähempänä asuinhuoneistoa kuin talousrakennusta, mutta kuitenkin usein vierasmajan vaatimuksia tulkitaan löyhemmin kuin varsinaisten asuinhuoneiden. Tarvetta määräysten tarkentamiselle aiheuttaa myös nykyään yleistynyt Airbnb tyyppinen majoitustoiminta, jolloin kyseeseen tulee se, että onko kysymys vierasmajasta vai majoituselinkeinoon käytettävästä tilasta.
Tässä on kuntakohtaisia tulkintoja, joita olisi hyvä asetuksella yhdenmukaistaa.

Ei ole selkeää. On kuntakohtaisia eroja, luetaanko vierasmaja loma-asunnoksi vai talousrakennukseksi.
Nimikkeen voisi haudata uuden lain myötä. Eikös nämä vierasmajat ole aina olleet talousrakennuksia.
Pitäisi rinnastaa esim. vapaa-ajan asuntoihin.
Ei ole riittävästi avattuna. KHO päätöksistä on tulkittavissa eroja, joita sitten kunnassamme on tulkittu rakennuksen varustelutason suhteen.
Tarpeeksi yksiselitteistä
Mielestäni ei ole.
Ei ole yksiselitteistä, mielestäni kaivataan selkeämpi määrittely.
Ei ole yksiselitteistä, esim. aittarakennus on talousrakennus, jossa on hybridikäyttöä, nukkumista ja varastointia.

Kirje ympäristöministeriölle

Lähestyn teitä tällä kirjeelläni, jolla haluan esitellä teille opinnäytetyöni tulokset. Opinnäytetyöni käsittelee lain ja asetusten tulkintaa vapaa-ajan asuntojen kohdalla ja toivon, että voin opinnäytetyölläni vaikuttaa asetusten sisältöön tulevaisuudessa.

Opinnäytetyöni tausta ja tavoite

Vapaa-ajan asuntoja käytetään yhä enemmän ympärivuotisesti niin sanottuina kakkoskoteina ja etätyöt mahdollistavat vapaa-ajan asunnoilla oleilua myös arkena. Iso osa lainsäädännöstä ja asetuksia koskee kuitenkin vapaa-ajan asuntojen sijaan vain rakennuksia, jotka ovat virallisesti asuntoja.

Rakennuslupakäsittelyssä lain ja asetusten tulkitseminen konkretisoituu. Yhdenmukaisuuden nimissä lakia ja asetuksia tulisi tulkita yhtenevästi, luvan käsittelijästä ja paikkakunnasta riippumatta. Suomessa on hyvin paljon resursseiltaan pienempiä paikkakuntia, joissa rakennetaan suhteessa paljon vapaa-ajan asuntoja. Samoissa kunnissa saattaa olla hyvin vaihtelevia kaavatilanteita ja kaavoja eri aikakausilta. Ei ole harvinaista, että rakennusvalvonnassa tulkintoja tekee vain yksi virkahenkilö. Itse sellaisena aikanani toimineena haluan edesauttaa näitä henkilöitä, joiden päivittäiseen työhön ja työmäärään lain ja asetusten tulkinnallisuus vapaa-ajan asuntojen kohdalla vaikuttaa suhteellisen paljon.

Opinnäytetyöni tavoitteena oli selvittää, ovatko rakentamismääräyskokoelman asetukset riittävän yksiselitteisesti tulkittavissa vapaa-ajan asuntojen osalta, ja mitkä olisivat olennaisimpia muutostoiveita jatkossa. Kokonaisuutena työni tavoitteena on myös koota laajemmin yhteen sellaista lainsäädäntöä ja asetuksia, joita rakennuslupakäsittelyssä tarvitaan vapaa-ajan asuntojen kohdalla.

Tulokset ja toiveet asetuksille

Kyselytutkimuksen perusteella asetuksissa voidaan todeta olevan monia sellaisia kohtia, jotka eivät ole yksiselitteisesti tulkittavissa ja en myötä syntyvät kuntakohtaisia eroja. Asetuksiin tulisi saada selkeästi esiin, miten niitä tulee soveltaa vapaa-ajan asuntojen kohdalla. Lisäksi asetuksissa tulisi käyttää sellaisia termejä, joista voidaan yksiselitteisesti tulkita, koskevatko ne vapaa-ajan asuntoja. Esimerkiksi asuinhuone tai asuintila ei tutkimuksen mukaan ole riittävän yksiselitteinen. Lisäksi asetuksista tulisi käydä selkeästi ilmi, sovelletaanko sitä kaikkiin vapaa-ajan asuntoihin, vai esimerkiksi ainoastaan ympärivuotisesti käytettäviin. Vapaa-ajan asuntoa voidaan myös käyttää osavuotisesti tai alle neljä kuukautta vuodessa.

Sallittu kerrosala on usein ensimmäinen asia, jota lähdetään tarkastelemaan rakennushankkeessa. Kerrosala tulisi lähtökohtaisesti laskea kaikissa kunnissa samalla tavalla, mutta siinä on havaittavissa selkeitä eroja. Koko maan kattavissa tietokannoissa rakentamisen määrä eri alueilla vääristyy eriävien tulkintojen vuoksi. Tätä voisi tuki lähestyä myös siitä näkökulmasta, että taitavalla suunnittelulla voidaan kasvattaa rakennuksen käytössä olevia tiloja hyvinkin paljon. Ullakon ja kellarin kerrosalan lisäksi pohdintaa aiheuttavat yhä moninaistuvat parviratkaisut. Parven kerrosalan lisäksi lupakäsittelyssä arvioidaan myös varateitä. Paloturvallisuusasetuksesta ei käy riittävän selkeästi ilmi tarkoitetaanko lattiatasolla parvea. Miten iso vapaa-ajan asunnon varastohylly saa olla ilman varatietä ja milloin se lasketaan kerrosalaan?

Turvallisuuteen liittyvät myös porrasmousut ja huonetilan kulkuväylän korkeus. Vuosien lupakäsittelyn jälkeen oli hämmentävää huomata, miten vaikeasti tulkittavia nämä asetuksen kohdat ovat. Uusien vapaa-ajan asuntojen kohdalla näiden asetusten kohtien tulkinnalle ei juurikaan ole ollut tarvetta, sillä vähimmäiskorkeudet ja porrasmousu toteutetaan pääsääntöisesti asuinrakennuksen mukaisesti (parvet tosin ovat asia erikseen). Korjaus- ja muutostöiden kohdalla tämä kuitenkin on tullut vastaan ja melko pienillä sanamuutoksilla asetuksesta kävisi paremmin ilmi, milloin näitä asetuksia halutaan sovellettavaksi vapaa-ajan asuntoihin.

Uuden rakentamislain valmistelun yhteydessä todettu, että asuinrakennuksen tunnistaa lupakäsittelyssä siitä, että siellä on hella. Tarkoittaako tämä jatkossa sitä, ettei vapaa-ajan asuntoa saa jatkossa tehdä ilman hellaa? Entä minkä kokoinen osavuotiseen käyttöön tarkoitetun vapaa-ajan asunnon tulee vähintään olla? Jos sen ei tarvitse olla 20 m², eikä siellä tarvitse olla ikkunaa, niin edellytetäänkö kuitenkin hella? Suomessa on myös paljon vapaa-ajan asuntoja, joissa ei ole pesutiloja.

Vapaa-ajan asunnoilla tullaan tulevaisuudessa tekemään töitä, mutta voidaanko sinne luvittaa työhuone? Jos voidaan, niin tuleeko sen täyttää asetuksen vaatimukset työtilasta? Jos vapaa-ajan asunto on tarkoitettu käytettäväksi alle neljä kuukautta vuodessa, niin vaikuttaako se asiaan?

Energiatehokkuutta koskevassa asetuksessa tulisi lukea yksiselitteisemmin, mitä vapaa-ajan asunnon kohdalla edellytetään ja miten asetuksen vaatimusten täytyminen voidaan osoittaa lupakäsittelyssä. Riittääkö, että energiatehokkuus osoitetaan U-arvoin, vai edellytetäänkö lisäksi taseauslaskelma? Tulisiko E-luku kuitenkin laskea, vaikkei sen tarvitse olla raja-arvojen mukainen?

Tulevasta asetuksesta rakennuksen vähähiilisyydestä olisi hienoa saada lukea, onko vapaa-ajan asunto rakentamislain tarkoittama pientalo, ja onko hiilijalanjälki joka tapauksessa laskettava, vaikka siihen ei sovelleta raja-arvoa. Lisäksi asetuksesta rakennuksen elinkaariominaisuuksista olisi hyvä käydä selkeästi ilmi, miten sitä sovelletaan ympärivuotisessa käytössä olevaan vapaa-ajan asuntoon

Edellä mainittujen asetuksiin liittyvien muutosten lisäksi meneillä olevaan sanastotyöhön olisi hyvä saada mukaan termi vierasmaja ja hella. Nämä kaksi termiä liittyvät vahvasti siihen, mikä määrittää asuinrakennuksen. Mikäli vierasmaja rinnastetaan asuinrakennukseen, mitä siltä edellytetään jatkossa varustelun ja koon puolesta?

Vapaa-ajan asuntojen rakennuslupia käsitellään paljon sellaisilla alueilla, joiden rakennusvalvonnoissa on pienet resurssit, jolloin asetusten yksiselitteisen tulkittavuuden merkitys korostuu. Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa

vuodesta 2000 ja sen pohjalta tehdään edelleen epäyhtenäistä tulkintatyötä. Uuden rakentamislain tavoitteena on lupakäsittelyn sujuvoittaminen ja senkin vuoksi asetusten yksiselitteiseen tulkittavuuteen tulisi nyt kiinnittää erityisesti huomiota. Samalla tulee kuitenkin muistaa, että vapaa-ajan asuntoja on monenlaisilla varustelutasoilla ja monille käyttäjille. Vaikka asetuksilta toivotaan yksiselitteisyyttä, niissä tulisi kuitenkin huomioida vapaa-ajan asuntojen moninaisuus ja antaa mahdollisuus turvalliseen ja terveelliseen, käyttäjälleen tarkoitettuun rakentamiseen kaikilla alueilla omine erityispiirteineen.