

## **YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUS ASUIN-, MAJOITUS- JA TYÖTILOISTA**

### **1 Yleistä**

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

Tarkoituksena on selkeyttää asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan suunnittelusta ja asumiseen tarkoitettujen tilojen ominaisuuksista rakentamislaisissa (751/2023) asetettuja vaatimuksia. Lisäksi asetuksella täsmennetään korjaus- ja muutostöitä koskevia, asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan suunnittelulle ja asumiseen tarkoitettujen tilojen ominaisuuksille asetettuja vaatimuksia.

## 2 Nykytilanne

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) on muutettu 01.01.2025 voimaan tulevalla rakentamislaiilla (751/2023). Rakentamislaiilla halutaan parantaa sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi.

Hallitusohjelman mukaisesti hallituksen tavoitteena on sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Tämän toteuttamiseksi hallitus uudistaa maankäytön ja rakentamisen sääntelyä sekä purkaa normeja, mukaan lukien sääntelyn keventämisen, joka koskee koko Suomen rakentamismääräyskokoelmaa (lait, asetukset ja ohjeet). Hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee.

Rakentamislain 40 § säädetään asuin-, majoitus- ja työtilan vaatimuksista. Se sisältää asetuksenantovaltuuden säätää ympäristöministeriön asetuksella uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä rakennuksen suhteesta ympäristöönsä, asuin-, majoitus- ja työtilojen koosta, tiloista, varustuksesta ja valaistuksesta, asuin-, majoitus- ja työtilojen ovista, kulkuaukoista ja kulkuyhteyksistä sekä teknisistä ratkaisuksista, joilla voidaan luoda edellytykset matkaviestinten kuuluvuuteen sisätiloissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:än nähden muuttuisi mahdollisuus valaistuksen järjestämisestä toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollisuus koskee sekä yhtä asuinhuoneiston asuinhuonetta että työtilaa. Uuden säännöksen mukaan ainoastaan työtilan valaistus voitaisiin järjestää toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla. Muutoksen syytä on se, että alun perin lähinnä alkoveja koskenutta sääntelyä on alettu soveltaa pienten asuntojen makuuhuoneisiin. Uuden sääntelyn mukaan asuinhuoneisiin olisi johdettava suoraa luonnonvaloa. Työtilan valaistus voitaisiin sen sijaan edelleen järjestää välillisellä luonnonvalolla. Säännöstä voitaisiin soveltaa esimerkiksi monitoimitilan vetäytymistilaan ja asuinhuoneiston työpisteenä käytettävään tilaan.

Pyrittäessä kestävämpään maankäyttöön lisäämällä kaupunkitiheyttä, saatetaan vaikuttaa kielteisesti asuinrakennusten päivänvaloon. Tiiviisti rakennetuilla alueilla ympäröivät rakennukset voivat vähentää huomattavasti käytettävissä olevaa päivänvaloa, johtaen huonosti päivänvalaistuihin tiloihin ja vähemmän terveelliseen sisäympäristöön. Riittämätön päivänvalo johtaa myös suurempaan sähkötalutukseen keinotekoisesta valaistuksesta seurauksena. Rakentamistiheyden parantamisella on myös vaikutusta hiilipäästöjä vähentävästi. Eurooppalaisen standardin EN 17037 (päivävalostandardi) vuodelta 2018 huomioiminen suunnittelussa ja rakentamisessa on yksi tapa edistää tilojen riittävää päivänvaloa. Standardi määrittelee vähimmäisvaatimukset luonnonvalon saatavuudelle ja riittäville näkymille ja kertoo muun muassa, kuinka käyttää päivänvaloa sisätiloissa ja vähentää heijastusta.

Mainitut, suunnittelua koskevat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus säädettiin rakentamislaisa ympäristöministeriölle.

Rakentamismääräysten mukainen rakennuksen korjaus- ja muutostyö tulee siirtymäkauden voimassa olevan säännöksen mukaan toteuttaa siten, että rakentamismääräyksiä sovelletaan, jollei niissä nimenomaisesti toisin määrätä, siltä osin kuin toimenpiteen

laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

## Yksityiskohtaiset perustelut

### 1 §. Soveltamisala

Ehdotetussa 1 §:ssä säädettäisiin asetuksen soveltamisalasta. Asetus koskisi uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia asuin-, majoitus- ja työtiloja. Asetus koskisi edellä mainittujen tilojen osalta myös olevan rakennuksen vaipan sisällä rakennettavan asuin-, majoitus- tai työtilan ominaisuuksia. Asuntoihin ja rakennukseen välittömästi liittyvät ulko-oleskelu- ja leikkialueet katsottaisiin myös kuuluviksi asetuksen soveltamisalaan.

Pykälän toisessa momentissa säädettäisiin, että asetuksen 4–10 §:iä ei sovellettaisi omaa, ympärivuotista käyttöä varten rakennetussa loma-asunnossa. Taustalla on ajatus siitä, että loma-asunnossa, joka rakennetaan vain omaa käyttöä varten, voidaan tinkiä pysyvältä asunnolta edellytettävästä vaatimustasosta. Esimerkiksi pienessä kesämökissä huonekorkeus voi olla vaadittua matalampi. Liiketoimintaa varten rakennettavia loma-asuntoja tämä liudennus ei koskisi.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tätä asetusta sovellettaisiin vain, jos alkuperäinen ratkaisu olisi tarkoitukseen soveltumaton. Tällä tarkoitettaisiin erittäin puutteellisesti varustettuja tai valoisuuden ja sijainnin suhteen olennaisesti asetuksen vaatimuksista poikkeavia tai ympäristöolosuhteiden osalta heikkoja, korjattavia tiloja. Muutoin rakennuksen korjaus- ja muutostyöt voitaisiin tehdä noudattaen alkuperäistä ratkaisua tässä asetuksessa säädettyjen asioiden osalta.

Muutosten johdosta asuin-, majoitus- tai työskentelytilojen turvallisuus, toimivuus ja viihtyisyys eivät saisi heikentyä. Rakentamislain 30 § mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on myös sovelluttava aiottuun käyttöönsä. Muutettaessa olennaisesti rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta, olisi näiden säännösten lisäksi otettava huomioon rakentamislain muut tähän aiheeseen liittyvät säädökset, erityisesti 12 §:n vaatimus rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisesta.

### 2 §. Määritelmiä

Asetuksen 2 §:ssä määriteltäisiin asetuksessa käytettäviä käsitteitä.

*Asuinhuoneena* pidettäisiin huonetta, joka olisi ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asuinkäyttöön. Asuinhuoneena ei pidettäisi eteistä, käytävää tai WC- ja pesutilaa tai näihin verrattavaa huonetilaa. Keittiö tai keittotila olisi asuinhuone, joka olisi ensisijaisesti ruoan- valmistusta ja ruokailua varten.

*Asuinhuoneistolla* tarkoitettaisiin keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla olisi oma välitön sisäänkäyntinsä. Myös jatkuvassa asuinkäytössä oleva loma-asuntona käytettävissä oleva huoneisto katsottaisiin asuinhuoneistoksi riippumatta sen omistus- ja hallintamuodoista. Sen sijaan majoitustilojen kokonaisuutta kuten hotellia ei katsottaisi asuinhuoneistoksi.

*Asuinkerrostalo* olisi vähintään kaksikerroksinen, useita asuinhuoneistoja käsittävä asuinrakennus, jossa eri asuinhuoneistoihin kuuluvia tiloja olisi päällekkäin.

*Huonealalla* tarkoitettaisiin huoneen alaa, jonka rajoina ovat huonetta ympäröivien seinien pinnat tai niiden ajateltu jatke. Huonealaan ei luettaisi 1,6 metriä matalampaa tilaa.

*Huoneistoalalla* tarkoitettaisiin alaa, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien seinien ja muiden rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat.

*Huonekorkeus* olisi kohtisuora mitta huoneen lattiapinnasta sen kattopintaan.

*Kerroskorkeus* olisi kahden päällekkäisen lattiapinnan kohtisuora etäisyys.

*Majoitushuoneella* tarkoitettaisiin kalustettua huonetilaa, kuten hotellihuonetta, huoneistoa tai muu vastaavaa majoitusta varten varattavaa yksikköä, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

*Pientaloja* olisivat erillispientalot sekä kytketyt pientalot. Pientaloissa ei yleensä olisi asuntoja päällekkäin. Kuitenkin esimerkiksi kytketyssä pientalossa voisivat asunnot osittain, esimerkiksi rinteessä limittyä päällekkäisiksi. Pientaloja ovat muun muassa omakoti- ja paritalot sekä kaupunkipientalot sekä rivitalot. Kaupunkipientalolla tarkoitetaan viereiseen asuntoon kytkettyä, yleensä kaksi- tai kolmikerroksista kaupunkimaista omakotitaloa.

*Työtilalla* tarkoitettaisiin tilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu työskentelyyn.

### 3 §. Asuin-, majoitus- tai työtilojen suunnittelutehtävä

Kolmannessa pykälässä määrättäisiin, että pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan olisi tehtävänsä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelussa siitä, että rakennus täyttäisi käyttötarkoituksen mukaisesti asui- ja majoitushuoneita tai työtiloja koskevat olennaiset tekniset, toiminnalliset ja arkkitehtoniset vaatimukset.

### 4 §. Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Ensimmäisen momentin mukaan asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan koon ja muodon olisi huoneen aiottu käyttö ja kalustettavuus huomioon ottaen oltava tarkoitukseensa soveltuvia. Tähän liittyvät huoneen kalustettavuus esimerkiksi ruokailua, lepoa tai yhdessäoloa varten, valoisuus ja yhteydet, sekä näkymät ulos. Kalustettavuuden esittäminen pääpiirustuksissa olisi yksi tapa, joka auttaisi hahmottamaan asunnon tilojen mittasuhteita käytännössä.

Toisen momentin mukaan asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonealan, aiemmin säädetyn mukaisesti, olisi aina oltava vähintään 7 neliometriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden olisi oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus olisi 2,4 metriä. Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonealasta enintään 20 prosenttia voi alittaa tämän vähimmäiskorkeuden, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Tämä mahdollistaisi esimerkiksi huoneistokohtaisen ilmanvaihtojärjestelmän toteuttamisen. Matalampi osuus ei saa kuitenkaan olennaisesti heikentää huoneen toimivuutta tai vä-

hentää luonnonvalon määrää. Tämä tulee ottaa erityisesti huomioon koteloitujen kanavien sijoittelussa. Jos huoneen sisäkatto poikkeaisi vaakasuorasta, huonekorkeus olisi määritettävä huonealan, johon edellä määritelmän mukaan eivät kuulu alle 1,6 metriä korkeat tilat, keskip korkeutena. Näillä säännöksillä säilytettäisiin nykyisin noudatettu taso asuin- ja majoitushuoneissa sekä työtiloissa.

Kolmannen momentin mukaan olisi asuinhuoneen suunnittelussa otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus. Ilmansuuntien huomioon ottamisella tarkoitettaisiin myös suoran auringonvalon pääsääntöistä mahdollisuutta paistaa huoneistoon. Ilmansuuntien harkitsemiseen vaikuttava ympäristön häiriötekijä saattaisi olla esimerkiksi vilkasliikenteinen tie tai huomattavan korkea varjostava rakennus. Kauris näköala ja maisema taas voisivat olla pohjoisen puolelle suuntaamista puoltavia tekijöitä. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös auringon lämmittävään vaikutukseen ja huolehditaan tarvittavasta ikkunoiden varjostuksesta ja riittävästä viilennyksestä.

## 5 §. Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Ehdotetulla 5 §:llä säädettäisiin tarkemmin asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkunan riittävästä koosta ja valoisuuden sekä viihtyisyyden kannalta tarkoituksen mukaisesta sijoittamisesta. Ikkunan koon tulisi olla vähintään kymmenesosa huoneen tai tilan huonealasta. Tällä varmistettaisiin riittävä luonnonvalon saanti. Asuin- ja majoitustilan ikkunan tai sen osan olisi oltava avattavissa ainakin osittain. Tämä mahdollistaisi huonekohtaisen tuuletettavuuden myös tekniikan häiriötilanteessa. Ikkunan tarkoituksenmukainen sijoittaminen tarkoittaisi kalustettavuuden sekä näkymien ja ilmansuuntien sekä erilaisten kalustamisratkaisujen huomioon ottamista suunnittelussa. Ikkunan korkeusaseman valinnassa merkityksellistä olisi huoneen käyttötarkoituksen mukaisesti sijoittaa ikkuna siten, että huoneen käyttäjillä olisi luonteva yhteys ulkotilaan, luontoon tai rakennettuun ympäristöön. Asuin- ja majoitushuoneen ikkunan olisi oltava avattavissa tuulettamista varten, ja tämä ikkuna voi olla muukin kuin huoneen pääikkuna tai sen osa. Silloin, kun työtilassa on ikkuna, tulisi sen olla alaltaan vähintään kymmenesosa tilan alasta. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla taikka osaksi tai kokonaan keinovalolla, jos työn luonne niin edellyttää. Tämä voi olla tilanne esimerkiksi maan alla sijaitsevassa laboratorioissa. Asuinhuoneen suunnittelussa voidaan soveltaa standardia EN 17037:2018. Standardin mukaan huomioitavaa suunnittelussa on näkymä huoneesta, mahdollinen häikäisy, hajavallo sekä suora auringon säteily.

Toisessa momentissa säädettäisiin aikaisemman säännöksen mukaisesti, että etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen olisi oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä olisi kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voisi mainittu etäisyys samalla tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin. Esimerkiksi asunnon omaa ulko-oleskelutilaa rajaava aita olisi mahdollinen myös alle 8 metrin etäisyydellä pääikkunan edessä. Kuitenkin olisi viihtyisyyden ja valoisuuden kannalta edellytettävä 45 asteen valokulman täyttymistä huoneen lattiatasoon nähden.

Kolmannessa momentissa säädettäisiin mahdollisuudesta poiketa ikkuna—vaatimuksesta majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitusta majoituskäyttöön. Ikkunattomien majoitushuoneiden lukumäärää ei rajoitettaisi silloin, kun kysymys olisi laajamittaisesta korjauksesta tai käyttötarkoituksen muutoksesta majoitusrakennukseksi. Tällä haluttaisiin tukea kiertotaloutta joustavoittamalla nykyisen rakennuskannan mahdollista muuttamista majoituskäyttöön.

Uutta majoitusrakennusta rakennettaessa voitaisiin ikkunavaatimuksesta poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

#### 6 §. Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Pykälässä ehdotetaan säädettävän, että asuin- ja majoitustilan lattian olisi oltava pääikkunaseinän kohdalla olevan maanpinnan yläpuolella. Osassa huoneiston asuinhuoneista lattia voisi kuitenkin sijaita enintään metrin maanpinnan alapuolella. Määräys vaikuttaisi voimassa olevan sääntelyn mukaisesti myönteisesti asuin- ja majoitustilan viihtyisyyteen.

Myös sisäänkäynti asuin- ja majoitustilaan olisi sijoitettava maanpinnan suhteen luontevasti. Tällä vähennettäisiin tarpeettomia maan ja maiseman muokkauksia ja vaikutettaisiin inhimillisen mittakaavan syntymiseen rakennetussa ympäristössä. Tasoerojen tarvetta voidaan vähentää esimerkiksi säältä suojaavalta sisäänkäyntikatoksella. Sisäänkäynnin kattaminen mahdollistaa sisäänkäyntitasanteen nostamisen lähelle huoneiston lattiapintaa.

#### 7 §. Asuinhuoneiston koko

Pykälässä ehdotetaan säädettävän aikaisemman sääntelyn mukaisesti, että asuinhuoneiston huoneistoalan olisi oltava vähintään 20 neliometriä. Määräys asunnon vähimmäiskoosta vastaa muita pohjoismaisia säännöksiä.

Opiskelija-asunnoissa huoneistoalan on oltava vähintään 16 neliömetrin suuruinen, kunhan yhteisillä tiloilla, jotka voivat olla myös muussa opiskelija-asuntoa palvelevassa ja helposti saavutettavassa rakennuksessa, lisätään käytettävissä olevaa tilaa. Yhteisillä oleskelu- ja muiden toimintojen tiloilla tarkoitettaisiin esimerkiksi talopesulaa, talosaunaa tai vapaa-ajanviettoon ja yhdessäoloon tarkoitettua tilaa. Määriteltäessä yhteisten tilojen saavutettavuutta tulee huomioida myös valtioneuvoston asetus rakennusten esteettömyydestä (241/2017). Opiskelija-asunnolla tarkoitettaisiin opintotukilain (65/1994) mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuville henkilöille tarkoitettuja asuntoja. Opiskelija-asumiseen voidaan ajatella myös ns. opiskelijahuoneratkaisua, jossa on oma lukollinen ovi, asuinhuoneistoa vastaava ääneneristys, oma wc sekä peseytymis- ja ruuanvalmistusmahdollisuus. Tähän ratkaisumalliin sisältyisi yhteisen oleskelun mahdollistavia tiloja ja siinä voitaisiin ottaa huomioon myös tilaratkaisujen muuntojoustavuus.

#### 8 §. Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Kahdeksannen pykälän ensimmäisessä momentissa säädettäisiin asuinhuoneiston tiloista. Niiden pitäisi olla aiottu käyttäjämäärä, asuntojen yhteiset tilat ja käyttötarpeiden muutokset huomioon ottaen asumisen kannalta tarkoituksenmukaisia. Asuinhuoneistossa olisi oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja yhdessäoloa ruokailua ja ruuanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten.

Toisessa momentissa edellytettäisiin asuinhuoneistossa tai sen käytössä olevan asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen, ulkoiluvälineiden sekä liikkumisen apuvälineiden säilytystä varten.

Kolmannessa momentissa määrättäisiin asuinhuoneiston varustamisesta niiden käytön edellyttämällä kalusteilla, varusteilla sekä teknisillä asennuksilla. Asuinhuoneistossa

olisi kuitenkin aina oltava WC- ja pesutilat, sekä riittävä perusvarustus ruoanvalmistusta varten. Nämä vaatimukset mahdollistavat kuitenkin ratkaisut, joissa asunnon varustelun loppuunsaattamisesta vastaa erillisen sopimuksen mukaan asunnon ostaja.

## 9 §. Kulkuväylät

Pykälän ensimmäisessä momentissa säädettäisiin, että porraskäytävät ja kerrostasanteet ja eteiset olisi mitoitettava siten, että henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden kuljettaminen on sujuvaa. Tällä tarkoitettaisiin, ettei esimerkiksi tavanomaisten kalusteiden siirtämiseen tarvittaisi erityisiä apuvälineitä tai koneita. Tavarankuljetus voitaisiin järjestää myös hissillä.

Pykälän toisessa momentissa ehdotetaan säädettävän tarkemmin, että leikki- ja oleskelualueille ja muihin tiloihin ja alueille olisi päästävä asunnoista vaivattomasti ja turvallisesti. Autopaikat, ajo autopaikoille, jätehuoltotilojen sijoitus ja huoltoajo piha-alueella olisi myös järjestettävä siten, etteivät ne aiheuttaisi häiriötä tai vaaraa asumiselle ja piha-alueen muulle käytölle.

Esteettömyyteen liittyvästä mitoituksista säädetään rakennuksen esteettömyydestä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (241/2017). Poistumisesta palon sattuessa ja siihen liittyvästä tilamitoituksista säädetään ympäristöministeriön asetuksessa paloturvallisuudesta (848/2017). Kulkuväylien osalta huomioitavaa on ympäristöministeriön asetus käyttöturvallisuudesta (1007/2017).

Ehdotettu pykälä yhdistää aiemman ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus ja työtiloista (1008/2017) pykälien 9 ja 10 sisällön.

## 10 §. Kerroskorkeus

Kymmenennessä pykälässä säädettäisiin voimassa olevan sääntelyn mukaisesti, että kerrostalon kerroskorkeuden on oltava vähintään 3 metriä. Kerroskorkeus ehdotetaan pysytettäväksi ennallaan.

## 11 §. Voimaantulo

Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan tammikuun ensimmäisenä päivänä 2025. Tämän asetuksen voimaan tullessa vireillä olevaan hankkeeseen sovelletaan tämän asetuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asetuksen voimaan tullessa vireillä olevalla hankkeella tarkoitetaan rakennusvalvonnassa vireillä olevaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista rakennus- tai toimenpidelupa-asiaa. Voimaantulon jälkeen vireille tulleilla hankkeilla tarkoitetaan hankkeita, joita koskeva rakentamislupa on jätetty rakennusvalvontaan asetuksen voimaantulon jälkeen.

### **3 Asetusehdotusten hallinnolliset ja taloudelliset vaikutukset**

#### **3.1 Taloudelliset vaikutukset**

Säädöksellä halutaan varmistaa hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti sääntelyn keventäminen ja sujuvoittaminen, jolla voidaan katsota olevan taloudellisia vaikutuksia. Säädösehdotuksella halutaan näin sujuvoittaa niin nykyisen rakennuskannan joustavaa majoituskäyttöä ja omaan käyttöön tarkoitettua loma-asuntorakentamista. Taloudellisten vaikutusten ei kuitenkaan katsota olevan merkittäviä, koska rakentamisen vaatimustaso on aiemman sääntelyn mukainen.

#### **3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan**

Asetuksella toteutetaan hallitusohjelman kirjausta sääntelyn keventämisestä ja sujuvoittamisesta joka myös edesauttaa viranomaisten toimintaa. Keskeisimpiä näistä ovat omaan käyttöön rakennettavien vapaa-ajan asuntojen rajaaminen asetuksen vaatimusten ulkopuolelle sekä huoneen minimikorkeudesta poikkeavan osuuden tarkempi määrittely.

Selkeällä, yhtenäisellä ja oikealla säädöstatasolla olevalla sääntelyllä arvioidaan olevan vaikutusta säännösten aiempaa yhtenäisempään soveltamiseen. Luotaessa edellytykset viranomaistoiminnan yhtenäistymiselle toiminnan ennakoitavuuden arvioidaan paranevan ja kuntakohtaisten soveltamiserojen vähenevän.

#### **3.3 Ympäristövaikutukset**

Asetuksella arvioidaan olevan jossain määrin vaikutuksia rakennetun ympäristön kiertoalouteen helpottamalla olemassa olevan rakennuskannan käyttötarkoituksen muuttamista majoituskäyttöön.

#### **3.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset**

Asetuksella voidaan katsoa olevan yksilöiden hyvinvointia edistäviä vaikutuksia asuinmukavuutta huomioivan sääntelyn myötä.

Asetuksella ei ole sukupuolivaikutuksia.

### **4 Asian valmistelu**

Asetus on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Asetusehdotus lähetettiin lausunnolle 25.4.2024 Määräpäivä lausuntojen antamiselle oli 6.6.2024. Ympäristöministeriön asetusehdotuksesta saatiin noin xx lausuntoa ja ehdotusta muokattiin niiden perusteella.

### **5 Laintarkastus**

Asetusehdotus on tarkastettu oikeusministeriön lainvalmisteluosaston laintarkastusyksikössä xx.xx.2024.