

Muuntojoustomahdollisuuden esittäminen rakennuslupavaiheessa, erityisesti hankkeissa joissa rakennetaan pieniä asuntoja

347/10.03.00/2018

RAKV 16.10.2018 § 63

Lisätiedot:

johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050 308 3211  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asuntojen koko on yleisesti pääkaupunkiseudulla pienentynyt merkittävästi mm. markkinasuhdanteiden johdosta. Voidaan olettaa kuitenkin, ettei kehitys tule olemaan pysyvä. Rakennuksen tulisi vastata asumisen tarpeita pitkällä aikavälillä, koko sen suunnitellun käyttöiän.

Myös Kauniaisten kerrostalohankkeissa asuntojen keskikoko on viimevuosina pienentynyt, (**liitteenä** listaus 2012-2018 käyttöön otetuista ja arviolta 2019-2020 valmistuvista kerrostaloista Kauniaisissa).

Asuntokokoa voidaan säädellä kaavassa, jolloin kaava määrittelee, minkä kokoisia asuntoja tulee alueelle rakentaa. Jos asiaa ei ole kaavassa määriteltä, asiaa ohjaa ainoastaan Ympäristöministeriön asetus asunnon minimikokoosta. Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista määrittelee asuinhuoneiston kooksi vähintään 20 m<sup>2</sup> ja opiskelija-asunnon kooksi vähintään 16 m<sup>2</sup>.

Kauniaisten alueella hyvin harvassa voimassa olevassa kaavassa määritellään asuntojen kokoa.

Maankäyttö ja rakennuslaissa rakentamiselta edellytetään ekologista kestävyttä, rakennuksen koko elinkaari tulee ottaa huomioon rakennusta suunniteltaessa. Uudessa Maankäyttö ja rakennuslaissa ja -asetuksessa rakentamisen ekologisuutta on painotettu erityisesti. Laista löytyy useita pykälä, jotka edellyttävät ekologisuuden huomioimista maankäytössä ja rakentamisessa.

**MRL ja MRA pykälä, jotka käsittelevät kestävästä kehitystä ja ekologisuutta rakentamisessa**

#### **MRL 12 §**

**Rakentamisen ohjauksen tavoitteet:**

*Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:*

- 1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;*
- 2) rakentamista, joka perustuu **elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin**; sekä*
- 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.*

#### **MRL 117§**

**Rakentamiselle asetettavat vaatimukset:**

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

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitettut olennaiset tekniset vaatimukset.

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

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

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa. Maankäyttö ja rakennuslaissa puhutaan monessa kohtaan kestävän kehityksen huomioimisesta niin rakentamisessa kuin kaavoituksessa.

Edellä esitetyt MRL:n pykälät antavat mahdollisuuden / edellyttävät että rakentamisessa noudatetaan kestävää kehitystä

## **MRA 55§**

### **Ekologiset näkökohdat rakentamisessa**

Rakennukselle asetettuja vaatimuksia sovellettaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen **käytön aikaiset ympäristövaikutukset** niin, että **rakennus on sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ekologisilta ominaisuuksiltaan kestävä**. Rakennusta suunniteltaessa tulee tarpeen mukaan selvittää rakennusmateriaalien ja -tarvikkeiden aiheuttama rakennuksen **elinkaaren aikainen ympäristörasitus**. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusosien ja teknisten järjestelmien **korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen**.

Rakentamista sekä rakennuksen tai sen osan purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta, jollei jätteen määrä ole vähäinen. Hakemuksessa tai ilmoituksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä.

Rakennuksen ja rakennusosien suunniteltu käyttöikä otetaan huomioon rakennusta varten laadittavassa käyttö- ja huolto-ohjeessa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (painoksen v.2018, Lauri Jääskeläinen, Olavi Syrjänen, Jyrki Hurmeranta ja Susanna Wähä) pykälän 55 selitysosassa sanotaan mm. seuraavaa.

"Kiinteää tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettua rakennusta varten tulisi määritellä sen suunniteltu käyttöikä. Kantavista rakenteista annetun asetuksen (477/2014) 8§:n mukaan suunnittelijan on määritettävä rakenteen suunniteltu käyttöikä, joka on suunnittelussa oletettu ajanjakso, jolloin rakennetta tai sen osaa käytetään suunniteltuun tarkoitukseensa ennakoitujen kunnossapitotoimenpitein. Rakennuksen joka tapauksessa on määrä kestää käytössä useita vuosikymmeniä. Rakennuksen ja rakennusosien suunniteltu käyttöikä nähdään säännöksessä kuitenkin perustana käyttö- ja huolto-ohjeelle. Huoltotoimenpiteet tulisi suunnitella lähtien siitä käyttöiästä, joka rakennukselle ja rakennusosalle on hyväksi arvioitu."

Kyseisessä tekstissä puhutaan kantavista rakenteista ja rakennusmateriaaleista, niiden kestävydestä ja vaihdettavuudesta suhteessa rakennuksen käyttöikänsä.

Jotta rakennusta voitaisiin käyttää tehokkaasti koko sen suunniteltu käyttöikä, tulee pohjaratkaisuiden olla joustavia ja muunneltavia. Jos rakennukseen on suunniteltu esim. hyvin pieniä asuntoja ei muunneltavuus suhdannemuutosten myötä isommiksi asunnoiksi ole helppoa, ilman että asiaa olisi pohdittu jo suunnitteluvaiheessa.

Asuntojakauman muutosten huomioiminen, niin teknisten ratkaisujen, kantavien rakenteiden, kuin huonetilaratkaisujen osalta jo suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä, voidaan katsoa olevan lain edellyttämän kestävä kehityksen mukaista hankesuunnittelua ja rakentamista.

#### Ehdotus

Johtava rakennustarkastaja esittää rakennusvaliokunnalle, että mm. uuden kerrostalon rakennusluvan yhteydessä tullaan jatkossa edellyttämään rakennuksen suunnitellun käyttöikänsä määrittelemistä ja myös asuntojakauman muuntomahdollisuutta, etenkin silloin kun asuntokoot ovat pieniä.

#### Päätös

Rakennusvaliokunta keskusteli asiasta ja keskustelun päätteeksi puheenjohtaja esitti asian palauttamista takaisin käsittelyyn.

Christoffer Lindqvist kannatti esitystä ja asia päätettiin yksimielisesti palauttaa takaisin käsittelyyn.