



31.8.2020

VN/18962/2020

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen  
[juhani.pirinen@lahti.fi](mailto:juhani.pirinen@lahti.fi)

Lausuntopyyntö 14.8.2020

## Vastaus Lahden kaupungin lausuntopyyntöön koskien tehostettua tukiasumista

Ympäristöministeriöön on toimitettu lausuntopyyntö, joka koskee tehostetun tukiasumisen käsitettä suhteessa rakennuslupaan ja asemakaavamääräyksiin.

Ympäristöministeriö toteaa yleisesti, ettei sillä ole toimivaltaa ottaa kantaa yksittäistapauksiin.

Lausuntopyynnön tarkoittamassa asiassa toimivalta kuuluu paikalliselle rakennusvalvontaviranomaiselle. Ministeriö tuo kuitenkin seuraavassa esiin joitakin asiaan vaikuttavia säännöksiä, joiden tulkinnasta on kysymys.

Asia koskee Lahden 33. kaupunginosan korttelissa 774 sijaitsevaa tonttia 11, osoite Töpöhännänkatu 3. Korttelia koskee 16.5.2016 hyväksytty asemakaava, jossa tontti on merkitty kuulumaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Kaavan lisämääräys kl25 % osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää muuhun kuin vanhusten asumiseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten.

Lausuntoa on pyydetty siitä, voidaanko noin 15 mielenterveyskuntoutujalle tarkoitettulle yksikölle tarjota tehostetun asumisen palvelua rakennuksessa, jolla on voimassa oleva rakennuslupa asumiskäyttöön. Lisäksi kysytään, voidaanko em. yksikölle myöntää kyseisellä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi kaavoitetulla tontilla rakennuslupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan säännöksen mukaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Rakentamista koskevassa lainsäädännössä ei ole erikseen määritelty tehostettua tukiasumista tai vastaavaa. Ympäristöministeriön asemakaavamerkintöjä ja –määräyksiä koskevassa opasjulkaisussa vuodelta 2003 todetaan muun muassa (Opas 12):

*Ulkopuolisten käyttöön tarkoitettujen palvelujen, pysyvää henkilökuntaa edellyttävien palvelujen tai muuten tavanomaiseen sosiaali- tai terveydenhuollon palveluihin verrattavissa olevien palvelujen sijoittaminen asuinrakennuksen korttelialueelle edellyttää toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä. Tätä koskeva määräysesimerkki on asuinrakennusten korttelialuetta A koskevassa kohdassa 4.2. (s. 39)*

Saman opasjulkaisun mukaan:

*Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä tai määräyksellä. (s. 32).*



Lausuntopyynnön tarkoittamassa tilanteessa rakennus on luvitettu asumiseen ja siihen myös käyttöön hyväksytty. Mielenterveyskuntoutujia hoitaa noin 15 henkilöä ja tilassa on ympärivuorokautinen päivystys. Vanhastaan löytyy joitakin oikeustapauksia, joissa pienimuotoinen ohjattu ja tuettu asuminen asuintiloiksi vahvistetuissa tiloissa ei ole vaatinut käyttötarkoituksen muutoslupaa. Muun muassa tapauksessa KHO 1991 A 72 rakennuksen käyttötarkoitus ei olennaisesti muuttunut, kun asemakaavan mukaisella omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten alueella sijaitseva omakotitalo haluttiin muuttaa psykiatristen potilaiden kuntoutuskodiksi. Rakennukseen oli tarkoitus sijoittaa kuusi asukasta, joiden päivittäisiä toimintoja ja kuntoutusta ohjasi kaksi erikoissairaanhoidajan koulutuksen saanutta viranhaltijaa. Samantapaisesti tapauksessa KHO 1.12.2000 taltio 3143 asemakaavassa asunto- ja liikerakennusten korttelialueella sijaitsevaa rakennusluvassa asuinrakennukseksi merkittyä omakotitaloa, jota käytettiin päihdeongelmaisten yksinhuoltajaaityien asumiseen ja tukemiseen ja jossa asui neljä tai viisi äitiä lapsineen sekä öisin yksi ohjaaja, ei käytetty olennaisesti toiseen tarkoitukseen.

Usein rajana on pidetty kymmentä hoidokkia. Esimerkiksi rakennusten paloturvallisuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (848/2017) sallii turvallisuustasoltaan alimman eli P3 –paloluokan yksikerroksiseen hoitolaitosrakennukseen enintään 10 hoitopaikkaa (PaloA 8 §). Tosiasialliset vaikutukset ovat oikeuskäytännössä myös nähty ratkaisuun vaikuttaviksi.

Varsinainen asuntolatoimintaa edellyttää yleensä siihen oikeuttavaa kaavamääräystä (AS). Asuntola luonnehtii muun muassa tavanomaista asumista suurempi määrä yhteistiloja. Jos korttelialue on osoitettu pelkästään asumiseen, merkitsee asuntolakäyttö siihen nähden poikkeusta.

Sosiaalihuoltolaki (1301/2014) tunnistaa tehostetun palveluasumisen, palveluasumisen ja tuetun asumisen (sosiaalihuoltolain 21 §). Tilastokeskuksen rakennusluokituksen (2018) mukaan asuntola on rakennus, jossa asukkailla on yhteiset keittiö-, oleskelu- ja /tai saniteettitilat. Erityisryhmien asuinrakennuksissa asukkaan asuintilana on em. rakennusluokituksen mukaan asuinhuoneisto tai muu jatkuvaan asumiskäyttöön soveltuva asuinhuone. Asumispalveluissa asiakkaan asuminen perustuu aina asunnon hallintasuhteeseen (vuokra tai omistus). Laitoshoidossa asiakas on hoitosuhteessa laitokseen. Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa erityisryhmien asuminen lukeutuu asumiseen (luokitus 0140).

Kannan ottaminen myös siltä osin, voitaisiinko nyt esillä olevassa tapauksessa ko. yksikölle myöntää rakennuslupa, jää samoin paikallisen lupaviranomaisen harkittavaksi sitä koskevien säännösten edellyttämällä tavalla. Rakentamista koskevista määräyksistä on myös mahdollista hakea poikkeamia siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 23 luvussa tarkemmin säädetään. Poikkeamiseen tulee esittää erityinen syy, oli sitten kysymys varsinaisesta tai vähäisestä poikkeamisesta. Tilapäistä rakennusta koskevaa säännöstä (MRL 176 §) voidaan soveltaa myös käyttötarkoituksimuutoksiin.

Kirsi Martinkauppi  
Hallitusneuvos  
Rakennukset ja rakentaminen –yksikön päällikkö

Lauri Jääskeläinen  
Erityisasiantuntija



VALTIONEUVOSTO  
STATSRÅDET  
FINNISH GOVERNMENT

**Asiakirjan sähköinen allekirjoitus**  
**Elektronisk underskrift av dokument**  
**Electronic signature of a document**

**Asia / Sak / Case:**

VN/18962/2020

YM; Lausuntopyyntö koskien tehostetun tukiasumisen käsitettä suhteessa rakennuslupaan ja asemakaavamääräyksiin

**Asiakirja / Dokument / Document:**

VN/18962/2020-YM-2

Vastaus Lahden kaupungin lausuntopyyntöön koskien tehostettua tukiasumista

**Allekirjoitukset / Underskrifter / Signatures:**

Allekirjoittaja Undertecknare Signed by	Allekirjoituspäivämäärä Datum för underskrift Date of signature	Varmenteen myöntäjä Certifikatutfärdare Certificate issued by
Jääskeläinen Lauri 91175892T	2020-09-01T20:03:25	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Qualified Certificates - G2\ OK
Martinkauppi Kirsi 91175955U	2020-09-04T08:35:17	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Qualified Certificates - G2\ OK

**Sähköinen varmennetieto / Elektronisk certifikatuppgift / Electronic certificate information:**

4b3b2afb96779421822b9edd04f654951842285b866538fe86d6922a332ab0