

Lausunto

29.05.2024

Asia: VN/17257/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Hallituksen esitysluonnoksen tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokraukseen liittyvä sääntelyä. Rakentamislakiin ehdotetaan uutta 40 a §:ää, jossa määriteltäisiin asuminen ja majoittuminen. Asumisena pidettäisiin säännöksen mukaan ensisijaisesti jatkuvaa asumista. Lisäksi asumista olisi asuinhuoneiston vuokraus vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla sekä omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäinen luovuttaminen tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa.

Perustelujen mukaan säännös tarkoittaa, että asuntoa, jossa on itse kirjoilla tai jota itse käyttää vapaa-ajan asuntonaan, voisi hyödyntää lyhytvuokraukseen esimerkiksi oman lomansa aikana, mutta asuminen ei mahdollistaisi ammattimaista lyhytvuokraustoimintaa. Periaatteena on, ettei samaa asuinhuoneistoa tai rakennusta voi käyttää sekä asumiseen että ammattimaiseen lyhytvuokraustoimintaan.

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kannatti kommenttikierroksella ehdotusta, jonka mukaan asumista olisi ollut asunnon vuokraaminen jo vähintään kolme viikkoa kestäväällä sopimuksella. KOVA katsoo, että rajanveto asumisen ja majoittumisen välillä pelkästään keston perusteella on joka tapauksessa keinotekoisia. Tästä syystä KOVA pitää hyväksyttävänä myös lakiluonnokseen nyt otettua neljän viikon aikarajaa.

KOVA katsoo ehdotetun säännöksen tuovan selkeyttä lyhytvuokrauksen sääntelyyn. Asumisen ja majoittumisen määrittely mahdollistaa viranomaistoiminnan yhdenmukaisuuden. KOVA pitää kannatettavana, että kunnalle jätetään edelleen päätäntävaltaa. Ehdotetun säännöksen mukaan kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhytvuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain mukaisesti omistajan omassa käytössä. Tällä mahdollistettaisiin lyhytvuokrauksen kuntakohtaisista eroista johtuva tarve määrätä

lyhytvuokrauksen sallittavuudesta. KOVA katsoo, että on hyvä mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan käyttäminen mahdollisimman tehokkaasti. KOVA kuitenkin huomauttaa, että lyhytvuokrauksen kieltäminen vaatii kunnan aktiivisuutta: esitysluonnoksen mukaan, jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhytvuokrauksesta, olisi lyhytvuokraus sallittua. Lyhytvuokraukseen puuttumisessa on siis jatkossakin kuntakohtaisia eroja, mutta KOVA katsoo, että ehdotettu sääntely tarjoaa kunnille selkeämmän mahdollisuuden siihen.

KOVA katsoo, että sääntelyn tulee mahdollistaa lyhytvuokrauksesta johtuvien lieveilmiöiden ennaltaehkäisy ja niihin puuttuminen. KOVA huomauttaa, että asumisen ja majoittumisen määrittelyssä tulee huomioida myös liityntä huoneenvuokralakiin. Säädöskokonaisuuden tulisi olla helposti tulkittavissa ja sovellettavissa.

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

-

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

-

3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Lausunnonantajan lausunto

-

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Lausunnonantajan lausunto

Säännösehdotuksessa ei esitetä vaatimuksia asuinhuoneiston kalustettavuudesta. KOVA katsoo, että kalustettavuusvaatimus parantaisi asuinhuoneiden suunnittelua ja muuntojoustavuutta. Mahdollisuus kalustaa asunto useammilla tavoilla lisäisi asumisen laatua. KOVA huomauttaa, että kalustettavuuden tutkiminen ja muuntojoustavuus ovat itsestään selviä arvoja Ara-toimijoiden asutosuunnittelussa. KOVA vaatii, että kalustettavuusvaatimus lisätään asetukseen.

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Lausunnonantajan lausunto

Säännösehdotuksen mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. KOVA korostaa, että maininta ”ellei asemakaavasta muuta johdu” mahdollistaa käytännössä tämän vaatimuksen huomioimatta jättämisen. KOVA vaatii, että asetuksessa oleva maininta ”ellei

asemakaavasta muuta johdu” poistetaan tai asetukseen määritellään minimietäisyys, jonka tulee täyttyä asemakaavan määräyksistä riippumatta.

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Lausunnonantajan lausunto

-

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

-

7 § Asuinhuoneiston koko

Lausunnonantajan lausunto

Asetusluonnoksen mukaan asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 neliometriä. KOVA on kannattanut huoneistoalan vähimmäismäärän nostamista, ja piti aikaisemman asetusluonnoksen 22 neliömetrin vähimmäisalaa askeleena oikeaan suuntaan, mutta ei missään nimessä riittävänä. KOVA huomauttaa, että 20 neliön asunnossa esteetön pesuhuonetila vie huomattavan suuren osan huoneiston pinta-alasta, käytännössä noin viiden neliön verran. KOVA katsoo, ettei 20 neliön huoneistoala tämän vuoksi ole laadukkaan asumisen kannalta riittävä. KOVA muistuttaa, että Aran suunnitteluohjeissa asunnon minimikooksi suositellaan 30 neliötä. KOVA katsoo, että laadukkaan ja kestävä asuminen kannalta asunnon huoneistoalan tulisi olla vähintään 30 neliötä.

KOVA korostaa, että asuinhuoneiston vähimmäishuoneistoalan kasvattaminen olisi tärkeää myös monipuolisemman asuntotuotannon varmistamiseksi. Lisäksi 20 neliön kokoisten asuntojen ongelmaksi muodostuu usein tunnelimaisuus ja luonnonvalon vähäinen määrä. KOVA huomauttaa, että nykyinen asuntomarkkinatilanne on osoittanut, että pieniä asuntoja, jotka soveltuvat pääasiassa sijoitustoimintaan vuokra-asuntoina, on tehty aivan liian paljon. Pienet asunnot ovat sopineet huonosti omistusasumiseen.

KOVA vaatii, että asuinhuoneiston vähimmäispinta-ala nostettaisiin 30 neliöön, kuitenkin niin, ettei vaatimus koskisi erityisryhmien asuntoja.

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Lausunnonantajan lausunto

KOVA katsoo, että säännösehdotus ei ole riittävän konkreettinen, jotta sillä olisi tosiasiaa ohjaavaa vaikutusta. Säännöksessä tulisi selkeämmin korostaa tilojen varaamista eri toiminnoille. Erityisen tärkeää on varmistaa, että eri toiminnot huomioidaan riittävällä tavalla pienissä asunnoissa. Eri toimintojen sijoittelu asuntoon voidaan tehdä esimerkiksi kalustamissuunnitelman avulla. KOVA

katsoo, että nykyistä huoleellisempi toiminnallinen suunnittelu parantaisi asuntopuunnittelua kokonaisuudessaan erityisesti pienemmissä asunnoissa.

Asetusluonnoksesta on poistettu siinä aiemmalla kommenttikierroksella ollut maininta, että yhteistilat voisi sijoittaa tontin tai alueen muihin rakennuksiin. Näin voitaisiin ratkoa yhteistiloihin liittyviä haasteita ja joustavoittaa niiden suunnittelua toimivammiksi. KOVA vaatii asetukseen säännöstä yhteistilojen sijoittamisesta tontin tai alueen muihin rakennuksiin. KOVA huomauttaa, että asumisen laatu voi kuitenkin kärsiä, jos esimerkiksi yhteistilojen käyttö edellyttää ulkotilan kautta tapahtuvaa siirtymistä tai matka on kohtuuttoman pitkä. KOVA pitää tärkeänä, että yhteistilojen sijoittamista koskevassa säännöksessä ja sen perusteluissa asetetaan selkeät vähimmäislaatuvaatimukset yhteistilojen sijainnin suhteen.

9 § Kulkuväylät

Lausunnonantajan lausunto

Säännöselädotuksessa todetaan muun muassa, että asunnoista on päästävä vaivattomasti ja turvallisesti pihan leikki- ja oleskelualueille sekä muihin tiloihin ja alueille, jotka palvelevat rakennuksen käyttöä. KOVA huomauttaa, ettei tämänkaltainen sääntely ole riittävän konkreettista, jotta sillä olisi ohjaavaa vaikutusta. KOVA katsoo, että tällaiset liian yleisen tason säännökset ovat käytännössä turhia eikä niillä saavuteta niillä tavoiteltuja vaikutuksia.

10 § Kerroskorkeus

Lausunnonantajan lausunto

-

11 § Voimaantulo

Lausunnonantajan lausunto

-

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry