

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

-

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17-24, 37-40)

-

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)

-

Kysymyksiä lausunnonantajille

Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli.

Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiehdotukseen olisi se, että maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta.

Myös vaihtoehtoisessa mallissa maakuntakaavassa olisi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet, ja lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Vaihtoehtoisen mallin mukaan maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteen. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

-

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä

-

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

-

Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta:

- a. tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?**
- b. kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?**

-

Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?

-

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

-

Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaisissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?

Asuinrakentamisessa ja majoitusrakentamisessa on vaatimusmäärittelyssä hyvin toisiaan lähellä olevat vaatimukset. Samat asiat on vain toteutettu eri tavoin. Esimerkiksi Hotellin huoneiden palo-osastointi voi olla 15min palo-osastointi, jota täydennetään kahdella poistumistiellä sekä paloilmoitinjärjestelmällä. Asunnoissa taas toista poistumistietä ja automaattista paloilmoitinjärjestelmää ei ole vaadittu, koska huoneistojen välillä on 60min palo-osastointi. Asunnon rakentaminen on käytännöllisesti yleensä kalliimpaa kuin hotellin: tämän vuoksi väite siitä, että kalustettujen asuntojen vuokraaminen pääsisi ns. vähemmällä sääntelyllä kuin hotellitoiminta, ei ole perusteltu. Tämän vuoksi emme näe tarvetta lisätä asuntojen rakentamisteknisiä vaatimuksia, kun asuntoja vuokrataan kalustettuna tai AirBnB-toiminnassa koska asuminen vastaa toiminnoiltaan ja käytännön toteutukseltaan kaikilta fyysisiltä ulottuvuuksiltaan normaalia asumista. Usein ihmiset asuvat kalustetuissa asunnoissa, ja siten se yksityiskohta, kuuluivatko kalusteet vuokrasopimukseen, ovatko ne vuokrattu erikseen tai ostettu kalusteliikkeestä osamaksulla, ei tulisi vaikuttaa kiinteistön käyttötarkoitukseen ja teknisiin vaatimuksiin. Vastaavasti vuokrahuoneiston teknisten vaatimusten tilannetta ei tulisi arvioida sen perusteella, missä kanavissa vuokranantaja haluaa

vuokrahuoneistoaan markkinoida. Tulisikin enemmän arvioida, että onko normaali asuminen tällaisesta kalustetussa asunnossa asumisesta tai airbnb-asumisesta niin eroavaa, että se vaatii jotain olennaisia muutoksia teknisiin vaatimuksiin?

Asumisen trendit ja käyttötavat muuttuvat, mutta perustarve asumiselle ei ole muuttunut. Lainsäädäntöä ei tulisi kehittää siten, että muuttuvien tarpeiden ja käyttötapausten kohdalla kaikille eri käyttötavoille haetaan omaa lupaa ja sääntöä, ellei se ole todella tarpeellista. Nähdäksemme kalustettujen asuntojen vuokraus ja airbnb-toiminta on Suomessa pieni ilmiö. (muutamia tuhansia vuokra-huoneistoja on vuokrattavissa kalustettuna tai AirBnB:ssä) Tarjolla olevan kapasiteetin määrä vastaa muutamia promilleja rakennetuista asunnoista. On selvää, että hyyryläisiä pyydytetään eri tavoin, kuin kortteeria Pääatalon aikoina, mutta muutoksen aiheuttamat ongelmakohdat on pystytty isossa kuvassa todella hyvin ratkaisemaan olemassa olevan lainsäädännön keinoin. Tämän vuoksi emme näe muutostarvetta teknisiin vaatimuksiin.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Lakiehdotuksessa kalustettujen asuntojen tarjoaminen tilapäiseen tarpeeseen muuttaisi asunnon käyttötarkoituksen majoitustilaksi, jos vuokrasuhteen kesto on alle 6kk. Tämä vaikuttaisi vuokramarkkinoiden joustavuuteen ja käyttöasteisiin hyvin negatiivisesti niiden jäykistyessä. Lisäksi kaikenlaiset "black market" ratkaisut lisääntyisivät, missä näitä tehtäisiin salassa tai taloyhtiön sallimatta. (vrt. Ruotsin vuokrasääntelyn aiheuttamat toisen ja kolmannen käden markkinat. Vuokralaiset joutuisivat maksamaan asunnoistaan enemmän ja vastaavasti markkinan tyhjäkäyttö lisääntyisi. Putkiremontin ajaksi asunnon vuokraaminen vaikeutuisi. Lisäksi hallinnollinen taakka rakennusvalvonnalle lisääntyisi, kun asuinhuoneistoille haetaan kaavapoikkeamaa ja rakennuslupaa vain sen vuoksi että nyt tätä tulkitaan majoitustilaksi, vaikka huoneistoissa käytännössä asutaan.

Olemme ehdottaneet ns. Norjan mallia lyhytaikaisuokrauksen sääntelyyn, jos sitä tarvii toimialana erikseen säädellä. Norjan mallin vaikutus olisi se, että olisi laillista teityissä rajoissa vuokrata asuntoa AirBnB:ssä ilman, että asuntoa aletaan tulkita majoitustilaksi, vastaavasti se estää sen, että asuntoa vuokrataan aivan yhtenäin lyhytaikaisesti. Ongelmakohdat lienevät siinä, kuka olisi ns. valvova elin. Isossa kuvassa asuntojen muuttaminen majoitustiloiksi ei liene todennäköistä, koska Hotellien rakentaminen on asuntoja halvempaa. (Rakennusoikeus on halvempi ja rakentamisvaatimukset ovat lievemmat). Tietysti tulisi pohtia myös sitä, tulisiko hotelliasumisen rajautua siten, että tulee hakea lupa asumiseen, jos kestot ovat yli 6kk? Lainsäätäjän tulee arvioida, tuleeko tällaisen näin specifisti käyttötarkoitusta määrittelevää lainkohtaa ollenkaan sisällyttää KRL:n vai tulisiko se olla esim. As. Oy-laissa?

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[KAT ry lausunto KRL-uudistukseen 2021-12-07.pdf](#)

Kangas Markku
Kalustettujen asuntojen toimijat Ry