

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)

204 §: "Majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asetuksen perustelumuistion mukaan asuinhuoneisto, jota tarjotaan toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuu myös majoitustilaan." Asuinhuoneiston määritelmää ei pitäisi rinnastaa asumisen keston. Asumista on myös tilapäisasuminen, kuten työkomennukset, jossa työntekijä vuokraa asunnon lyhyeksi aikaa, vesivahinkoevako, jossa esim. perheen tulee päästä evakkoon lyhyeksi aikaa tai esim. putkiremonttievako, jossa aikamääre on myös lyhyt. Ei voida väittää etteivät kyseiset esimerkit olisi asuinhuoneistossa asumista. Täten perustelumuistion määritelmä alle puolen vuoden vuokrasopimusten rinnastamisesta majoitustilaan pitäisi poistaa, koska se ei kerro mitään siitä onko kyseessä asuinhuoneisto vai majoitustila. Mikäli tällainen lisättäisiin, niin ei käytännössä olisi tarjoajia, jotka voisivat tarjota em. esimerkkeihin soveltuvaa asunnon vuokrausta ja se ei ole suomalaisen yhteiskunnan kannalta suotavaa.

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 edistämismallia.

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 yhdyskuntarakenne. 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 (kerrosneliömetriä

-

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?

Asunto ja majoitustila tulisi määrittää selkeästi erikseen ottaen huomioon nykyajan eri asumismuodot. Asuintaloihin on tullut erilaisia palveluita, asumisaikoja on erimittaisia ja asunnot ovat erilaisia varustettuja. Yhteistä asuinhuoneistoilla on esim. 204 § mainittu Tanskan määritelmä,

että asunnossa on asuinhuoneiden lisäksi oltava keittiö, kylpyhuone ja WC. Tämähän ei kaikkialla näin ole, vaan esimerkiksi Saksassa vuokralainen tuo usein oman keittiönsä mukanaan uuteen asuntoon. Yhteistä asunnossa on myös se, että asunto voi olla alkuvaiheessa kalustamaton tai kalustettu.

Majoitustilan ero asuntoon voi olla hiuksenhieno kun ottaa aparthotellit mukaan määrittelyjoukkoon. Selkeä ero on muissa rakennusmääräyksissä kuten se, että asuinhuoneistossa on erilaiset palomääräykset (60 min paloseinä) kun majoitustilassa vain 15 min paloseinä. Myös se miksi kiinteistö on kaavoitettu on mielestäni hyvä määritelmä.

Määritelmät laissa voisivat olla esim. seuraavankaltaiset:

- asuinhuoneistolla eli asunnolla keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla sekä kylpyhuoneella ja WC:llä varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, kalustamatonta tai kalustettua, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä
- majoitustilalla kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille ja jollaiseksi on rakennus rakennusluvan mukaisesti määritetty ja johon kuuluvat majoitustilalle määritellyt paloturvallisuussäädökset

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Koska yhteiskunta on muuttunut yhä moninaisemmaksi, niin erilaisia asumismuotoja tulee tukea siten, että ne ovat tarkasti määritettyjä. Esim. asuinhuoneisto ja majoitustila tarkasti määritetty niiden fyysisten ominaisuuksien eroavaisuuksien mukaan siten, ettei voida vahingossa sekoittaa esim. tarjottuja palveluita (kuka vaan voi tilata siivouksen, ruokatoimituksia, vuodevaatteiden vaihdon jne. mihin tahansa asuntoon ja asunnossa asuntaan eripituisia ajanjaksoja kunkin tarpeesta riippuen). Täten erityisesti tekstissä mainittu puolen vuoden eroavaisuus asuinhuoneiston ja majoitustilan välillä ei ole millään tavalla oikea tälle aikakaudelle, vaan sen kirjaaminen olisi katastrofi suomalaiselle yhteiskunnalle: jos asuinhuoneistoa ei olisi alle puoleksi vuodeksi tarjolla, niin Suomeen ei voisi tulla työkomennukselle kukaan alle puoleksi vuodeksi, vaihto-opiskelijaksi alle puoleksi vuodeksi, suomalainen perhe kesäksi asumaan Suomeen, vesivahinkoa ei voisi lähteä evakkoon alle puoleksi vuodeksi, putkiremonttia ei voisi lähteä evakkoon alle puoleksi vuodeksi jne. Esimerkkejä on huomattava määrä, joten ehdotettu puolen vuoden aikamääre aiheuttaisi vain ongelmia ja koko aikamääre tulee poistaa täysin ongelmallisena.

Collán Miika
2ndhomes Oy

