

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?

Elinkeinoelämä tarvitsee enenevässä määrin, joustavia asumisratkaisuja mm. työperäisen maahanmuuton myötä Suomeen tuleville työntekijöille ja heidän perheilleen. Asumistarpeen ollessa pidempi kuin tavanomainen hotelli majoittuminen, on asuminen kalustetussa asunnossa kustannustehokas, joustava ja toimiva kokonaisratkaisu.

Asiakaskunta kalustetuille asunnoille ei rajaudu ainoastaan työperäiseen maahanmuuttoon, vaan palvelee myös elämän erilaisissa ja äkillisissä tilanteissa, kuten oman kodin vesi- tai palovaurion korjauksen aikana, muuttuneissa perhetilanteissa tai kotimaan työkomennuksen aikana. Kaikissa yllämainituissa tilanteissa väliaikaisen asunnon saatavuudella ja sijainnilla on suuri merkitys, jotta se palvelee mahdollisimman hyvin kunkin asukkaan/työnantajan arjen tarpeita ja logistiikkaa.

Lain asetuksissa viitataan asumisen muotoihin, nyt kuitenkin jää epäselväksi mihin asumismuotoon tulisi kalustettua, väliaikaista asumista rinnastaa, vai onko määritelmä ja vaihtoehdot ylipäättään riittäviä?

Kalustettu asunto vastaa asuinhuoneistoa, se sijaitsee pääsääntöisesti tavanomaisessa asuinkerrostalossa ja sen tosiasiallinen käyttö on asumista. Asumisen pituus vaihtelee viikoista kuukausiin. Majoitustilalla viitataan hotellihuoneeseen, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tilapäiseen majoittumiseen. Keskiviipymä hotelleissa on tavanomaisesti 1-2 yötä.

Asuinhuoneiston ja majoitustilan välille tarvittaisiin välimuoto, joka määriteltäisiin lakiin ja joka ottaisi huomioon lyhytaikaisen vuokraustoiminnan, muuttamatta kuitenkaan asuinhuoneiston ja majoitustilan määritelmää olennaisella tavalla.

Tästä syystä kannatamme Kalustettujen asuntojen toimijoiden yhdistyksen (KAT ry:n) lausuntoa muutoksesta asumisen muotoihin sekä perustelumistion kuuden kuukauden aikamääreen poistamista tai vaihtoehtoisesti muuttamista ehdotettuun, Norjassa käytössä olevaan malliin.

Lainvalmistelijoille pohdittavaksi jää onko KRL oikea laki ottamaan asiaan kantaa, vai olisiko AOYL parempi siihen.

Uudistetun KRL:n tulisi huomioida määrittelyssä nyky maailman kysynnän ja tarjonnan monimuotoisuus, palveluiden yleistymisen sekä tarve hybridi ratkaisuille.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Latvala Johanna
Comodo Asunnot Oy