

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Asuinrakennuksen tai asunnon lyhyt vuokrauksen erityissääntelyyn Puumalan kunta suhtautuu kielteisesti.

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajan asuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Kunnassamme tapahtuva lyhyt vuokraus kohdistuu lähes kokonaan haja-asutusalueen lomarakennuksiin. Kunnassamme on tällä hetkellä noin 4000 rakennettua loma-asuntoa, joista arviolta ainakin 200 on vuokrakäytössä. Lähes kaikki näistä sijaitsevat kaavallisesti RA-alueilla eli loma-asumisen tarkoitetulla paikoilla. Tyypillisesti lomarakennuksia vuokrataan kesäaikaan, mutta on omistajia, jotka vuokraavat loma-asuntojaan myös ympäri vuoden.

Kaavassa määrätyt rakennuspaikat ja niillä sijaitsevien mökkien etäisyydet toisistaan takaavat yleensä asumis- ja oleskelurauhan olipa kyse omistajasta tai lyhyt vuokraajasta. Puumalan kuntaan ei ole tullut vuosien kuluessa kuin yksittäisiä naapurin valituksia asumisesta johtuvista häiriöistä.

Kunnassamme on useita hyvin pärjääviä yrityksiä, joilla on parhaimmillaan parisen kymmentä vuokrattavaa, ympärivuotisestikin käytössä olevaa vapaa-ajan asuntoa. Yhden kuntamme suurimman yrityksen vetovoimatekijänä on juuri lomailun rauhallisuus, onhan heidän mainoslauseensa: Missähän saisi kerrankin olla rauhassa? Tämä kuvaa hyvin lyhyt vuokrauksen ongelmattomuutta. Lyhyt vuokrausta harjoittavien yritysten kohtalonkysymyksenä onkin saada jatkaa häiriöttömäksi todettua toimintaansa myös loma-asumisen RA-paikoilla.

Järvi-Suomi on kokonaisuudessaan tärkeää matkailualueutta, ja lyhyt vuokrauksesta saatava tulovirta paikkaa osaltaan Itä-Suomen hankalaa taloustilannetta. Etelä-Savossakin on tavoitteena matkailun ympärivuotisuus, käyttöasteen nosto, yritysten kannattavuus ja yöpymismäärien kasvu. Lakiluonnoksessa ollaan vastoin kaikkia näitä tavoitteita.

Kunnalla ei siis ole tarkkaa lukumäärää lyhyt vuokrattavista loma-asunnoista. Lyhyt vuokrauksen tiukka sääntely voi luoda houkutusta siirtyä vuokrauksessa harmaan talouden puolelle, varsinkin yksittäisten mökinomistajien osalla.

Etätyömahdollisuuksien parannuttua moni haaveilee työskentelystä rauhallisessa ympäristössä, vaikkapa vuokramökillä. Tätäkin mahdollisuutta ollaan osittain estämässä lakimuutoksella.

Normien purkua rakentamislaisissa on tehty mm. alle 30 kerrosneliömetrin rakennusten osalla, niinpä tuntuukin oudolta lähteä rajoittamaan niiden käyttöä. Lainvalmistelija ei ole todennäköisesti tunnistanut mökkivuokraukseen liittyvää näkökulmaa valmistelussa. Vaikutusarvioinnit varsinkin loma-asuntojen lyhyt vuokrauksen osalta ovat puutteellisia.

Kaavamuutosten yhteydessä kunta voi tarkentaa olemassa olevien vuokramökkien kaavamerkintää vastaamaan todellista toimintaa ja käyttötarkoitusta, mutta jatkossakin on odotettavissa, että vuokraustoimintaa syntyy myös RA-paikoille. Puumalan kannalta pienen, mökkiasumisesta paljon lisäarvoa saavan kunnan kannalta lyhyt vuokraus tulisi ehdottomasti sallia ilman rajoituksia, myös RA-rakennuspaikoilla.

Puumalan kunnan mielestä paras vaihtoehto on jättää kokonaan säätelemättä asiasta kuten tähänkin asti, jolloin arviointi kaavan ja rakentamisluvan vastaiselle käytölle nojautuisi edelleen oikeuskäytäntöön ja etenkin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin ja niissä määriteltyihin kriteereihin. Rakennusvalvonnat arvioisivat sitten korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsiteltyjen tapausten vastaavuutta kulloinkin käsillä oleviin tapauksiin.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Rakennusten energiatehokkuuden parantamisessa Puumalan kunta pitää direktiivin tavoitetta haastavana, varsinkin aikataulultaan tiukempien eli uusien julkisten rakennusten (päästöttömyys 2028) ja kaikkien uusien rakennuksien (päästöttömyys 2030) osalla.

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Rakennustuoteasetukseen Puumalan kunnalla ei ole huomautettavaa.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Kuuva Niina
Puumalan kunta