

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Mikkelin kaupungin kaupunkikehityslautakunta on antanut kokouksessaan 22.4.2025 § 45 seuraavan lausunnon:

Lain uudistaminen nähdään tarpeelliseksi aikaisemman käytännön ja määräysten selkeyttämiseksi ja yhdenmukaistamiseksi. Mikkelin kaupunki kannattaa lyhytaikaisen majoitustoiminnan sallimista asuinrakennuksissa, kun kuntalaisten ja muiden asukkaiden omaisuudensuoja ja oikeusturva tulee riittävästi huomioiduksi samoin kuin kaikkien rakennusta käyttävien turvallisuus. Esityksessä ei selviä, mahdollistaako sääntely sen, että koko asuinkerrostalo saattaisi samalla kertaa olla lyhytkestoisen majoitustoiminnan piirissä? Miten tällöin varmistetaan riittävästi rakennuksen tiloissa liikkuvien henkilöiden poistumisturvallisuus esimerkiksi tulipalotilanteissa, kun henkilöt eivät tunne rakennusta ennakolta.

Henkilöillä, jotka ovat ostamassa asuntoa omaan asumiseen, tulee olla oikeus ja mahdollisuus tietää muiden saman rakennuksen tai omakotitalon tai loma-asunnon osalta naapurikiinteistöjen asuntojen käyttötarkoitus. Tällä tulee olemaan merkitystä hankittavan asunnon käyttöön sekä hintakehitykseen. Jatkuvasti vaihtuvat tuntemattomat henkilöt saattavat aiheuttaa turvattomuuden tunnetta, eivätkä kaikki majoittujat toimi taloyhtiön sääntöjen tai majoitusta tarjoavan ohjeistuksen mukaisesti. Myöskään tavoiteltavaa yhteisöllisyyttä ei tällöin synny. Koska majoitustoimintaa tarjoava ei ole paikalla valvomassa toimintaa, valvonta jää naapureiden vastuulle. Asunto-osakeyhtiö sääntelyä tulisikin täsmentää myös sen osalta, että taloyhtiöt päättäisivät omissa yhtiöjärjestyksissään, onko lyhytkestoisen muu kuin oman asunnon tarjoaminen majoitustoimintaan taloyhtiössä mahdollista. Mikkelissä lyhytkestoisesta vuokraustoiminnasta ei ole tullut viranomaisen tietoon kuin yksittäisiä häiriötapauksia. Ilmoitukset ovat koskeneet nimenomaan pientalojen ja loma-asuntojen piha-alueiden häiriöitä, kun muutaman päivän välein vaihtuvat majoittujat ovat juhlineet piha-alueilla ja myös yöaikaan. Vuokra-asuntojen huonot opasteet ovat aiheuttaneet häiriöitä naapureille, kun vuokralaiset ovat eksyneet vääriin pihoihin tai tulleet kyselemään osoitteita yöaikaankin. Loma-asuntojen pihapiirit eivät ole yleisesti aidattuja, jolloin majoittujat tai lemmikkieläimet ovat liikkuneet myös naapureiden piha-alueilla aiheuttaen turvattomuuden tunnetta ja roskaantumista.

Lyhytkestoisen majoitustoiminnan tarve tunnistetaan kuitenkin myös Mikkelissä. AirB&B kaltaista tarjontaa tarvitaan hotellimajoittumisen lisäksi tasaamaan kausiluonteista majoitustarvetta. Esimerkiksi suurten tapahtumien aikaan tarvitaan hotellimajoittumisen lisäksi kaupungissa lisämajoitustilaa. Huomiota tulisi kuitenkin kiinnittää laajaan ammattimaiseen lyhytkestoiseen majoitustoimintaan, joka kilpailee hotellimajoitusta tarjoavien yrittäjien kanssa. Hotellimajoitusta tarjoavilla yrityksillä on erilaisia kustannuksia tuovia velvoitteita rakentamissääntelyssä henkilöturvallisuuden osalta. Jos muu lyhytaikainen majoitustoiminta on mahdollista ilman näitä velvoitteita, se saa perusteetonta kilpailuetua ja heikentää hotellitoiminnan kannattavuutta.

Määrittelemällä vähintään neljän viikon vuokasuhte asumiseksi, jota lyhytkestoisen vuokrauksen rajoitukset eivät koske, turvataan se, etteivät uudet säännökset rajoita normaalia asuinkäyttöön tapahtuvaa vuokraamista.

Tulisiko lyhytvuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Rakentamislain mukaan asuinrakennus on myös lomarakennus, joten sääntelyn katsotaan koskevan tällöin myös lomarakennusta, ellei sitä erikseen lain määritellyssä rajata pois.

Mikkeli on suurimpia mökkikuntia Suomessa. Loma-asuinnoissa toimiva matkailutoiminta on Etelä-Savossa tärkeä elinvoimatekijä. Omassa käytössä olevia loma-asuntoja on vuokrattu aina, eikä niistä ole viranomaisen tietoon tulleita häiriöitä aiheutunut naapurustolle silloin, kun eri kiinteistöillä olevat rakennukset ovat riittävän välimatkan päässä toisistaan ja loma-asuntojen käyttöä on valvottu ja ohjeistettu riittävästi tai loma-asuntojen vuokra-aika on ollut pidempää kuin viikonlopun kestävää, jolloin se on tosiasiallisesti loma-asumista.

Ongelmaksi on kuitenkin muodostunut tiheään kaavoitetut loma-asuntopaikat, jossa lähellä on pysyvää asumista tai naapurin omassa käytössä olevaa loma-asuntoa. Sääntelyssä tulisikin erottaa ammattimainen eli muun kuin omassa käytössä olevan loma-asunnon vuokraaminen. Loma-asuntojen tarjoamisen lisäksi saatetaan tarjota muita ohjeispalveluja. Ammattimainen yritystoiminta tulisi osoittaa loma-asumisesta (RA-kaavamerkintä) poikkeavasti matkailupalvelujen (RM) kaavamerkinnällä. Laissa tulisi määritellä selkeämmin, milloin toiminta on matkailupalvelualueen merkintää koskevaa toimintaa. Asiantila tulisi tältäkin osin selkeyttää. Sääntelyssä tulisi kiinnittää huomioita myös loma-asunnossa tarjottavien majoituspaikkojen määrään sekä sijaintiin suhteessa olemassa olevaan naapurustoon, koska majoittujien määrällä on yleensä olennainen vaikutus naapurustolle aiheutuvan häiriön määrään. Normaalista yhden tai kahden perheen (4-8 henkilön) loma-asumisesta aiheutuva melu ja muu häiriö on vähäistä verrattuna yli kymmenen henkilön majoittujamäärään, joka ei yleensä ole tavanomaista loma-asumista. Tällaiset suuret majoitusyksiköt muodostuvat ns. ”bile-mökeiksi”, joita saatetaan tarjota viikonloppujuhlien tapahtumapaikaksi, jolloin vaikutukset naapurustossa ovat normaalia loma-asumista merkittävämpiä.

Mökkimajoitustoimintaa tarjoavat eivät ole itse valvomassa toiminnasta aiheutuvaa häiriötä, vaan naapurusto joutuu valvomaan ja tekemään ilmoituksia häiriöistä poliisille. Poliisin valvontamatkat muodostuvat pitkiksi. Loma-asujat hakevat paikkaa nimenomaan lepoon ja virkistykseen ja tämä

tulisi turvata käyttötarkoituksen rajaavilla kaavamääräyksillä. Naapuruston oikeusturva säilyisi, mikäli näiden RA-kaavamerkinnällä varustettujen paikkojen muuttaminen majoitustoimintaan ja matkailuun (RM) vaatisi käyttötarkoituksen muutosta majoitustoimintaan esimerkiksi poikkeamislupamenettelyssä tai kaavamuutoksella. Tällöin naapurit tulisivat kuulluksi ennen mahdollisia muutoksia.

Mikkelissä maatilamajoitustoiminta ja siihen liittyvä mökkivuokraus on ollut yleistä maatilojen liitännäiselinkeinon harjoittamista. Majoituksen tarjoajat ovat lähellä ja havaitsevat itsekin vuokralaisten mahdollisen häiritsevän käyttäytymisen. He voivat välittömästi ohjeistaa majoittujia, jolloin häiriöitäkään pääse syntymään. Tällaista maatilamajoitustoimintaa ei tulisi rajoittaa ajallisella sääntelyllä maatalouden elinkeinon turvaamiseksi.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

-

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

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Valjakka Sari
Mikkelin kaupunki rakennusvalvonta - Mikkelin kaupungin
kaupunkikehityslautakunta