

Kittilän kunnan lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta (Dnro VN/819/2025)

Khall 22.04.2025 § 127
201/03.00/2025

Valmistelija

tekninen johtaja Roni Jänkälä puh. 040 540 6357, kunnanjohtaja Timo Kurula puh. 040 595 7597 ja kehittämisasiantuntija Katja Kaunismaa puh. 040 035 6431

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta. Lausuntoja voi antaa 25.4.2025 saakka lausuntopalvelu.fi-osoitteessa. Lausuntoja voi antaa kaikista lakiluonnoksen kokonaisuuksista tai vain tietyistä.

Ympäristöministeriön lausuntopyynnössä todetaan, että rakentamislakiin ehdotetaan uusia säännöksiä rakennusten käyttöä koskevien sääntöjen täsmentämiseksi ja nopeasti yleistyneen lyhytvuokrauksen huomioimiseksi rakentamislaisissa. Lisäyksellä pyritään pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti varmistamaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistamaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Lisäksi rakentamislakiin valmistellaan muutoksia, joilla toimeenpantaisiin uudelleenlaaditun, 28.5.2024 voimaantulleen rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2026.

Lausuntopyyntö ja luonnos hallituksen esityksestä eduskunnalle rakentamislain muuttamisesta ovat esityslistan oheismateriaalina sekä saatavilla lausuntopalvelu.fi -palvelussa osoitteessa <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=d99ebb5d-db32-4d68-93c3-5793c5e05861>.

Valtuutettu Jukka Poti on jättänyt 31.3.2025 valtuustoaloitteen (Kvalt 31.03.2025 § 32), jossa esittää, että kunta lausuisi asiasta ja ottaisi kantaa erityisesti siihen, miten loma-asuntojen korttelialueita käsiteltäisiin laissa (oheismateriaalina).

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kurula Timo

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa ympäristöministeriölle oheisen liitteen mukaisen lausunnon hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamisesta.
Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.
Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Kittilän kunta

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kunnanhallitus

§ 127

22.04.2025

Liitteet

Liite 1 Kittilän kunnan lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta (Dnro VN/819/2025)

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen pvm

Pöytäkirja viedään nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, osoitteeseen <https://www.kittila.fi> kun se on tullut kokonaisuudessaan tarkastetuksi.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 127

Muutoksenhakukielto

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaan valmistelua tai täytäntöönpanoa; työ- ja virkaehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista; tai työnjohto- ja valvontaoikeuden käyttämistä.

Lausunto 22.4.2025

Asia: Ympäristöministeriö VN/819/2025 Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Kittilän kunnan lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Kittilän kunta kiittää mahdollisuudesta lausua esitykseen rakentamislain muutoksesta. Kittilän kunnan näkökulmasta keskeisin osa esitetyistä muutoksista rakentamislakiin kohdentuu lyhyt vuokraukseen ja siihen liittyviin määritelmiin ja sääntelyyn, joilla on selkeitä vaikutuksia matkailutoimialaan ja joilla voi olla vaikutuksia myös matkailualueiden alueidenkäytön suunnitteluun.

Rakentamislakiin ehdotetut muutokset eivät esitetyssä muodossa ota huomioon alueellisia ja toiminnallisia erityispiirteitä, mikä koskee erityisesti kaavoituksella loma-asunnoille osoitettuja alueita (RA-alueet). Kittilän kunnassa, Levin matkailualueella on yli 15 000 vuodepaikkaa, joista suuri osa on kaupallisessa käytössä ja joista monet sijaitsevat RA-alueilla. Nämä vuodepaikat täydentävät alueen muuta majoitustarjontaa ja ovat edellytys alueen matkailutoiminnan laajuudelle ja sen edelleen kehittämiselle. Nyt tehtävillä muutoksilla rakentamislakiin ei tule asettaa esteitä sille, että nämä jo nyt kaupallisessa käytössä olevat vuodepaikat voivat jatkossakin olla kaupallisessa käytössä.

Lisäksi ehdotettu sääntely ja siinä esitetyt vuorokausirajoitukset lyhyt vuokraukselle koskien asuntoja, jotka on tarkoitettu pysyvään asumiseen, voi vaikuttaa siihen, miten matkailualueilla voidaan vastata jo nyt haasteelliseen sesonkityöntekijöiden asuntotarpeeseen.

Kunnalla tulee jatkossakin voida olla työkaluja sääntelyyn maankäytön käyttötarkoituserittelyn ja kaavoituksen avulla. Kunnalla tulisi olla omaa päätösvaltaa tehdä aluekohtaisesti järkeviä ja perusteltuja päätöksiä joko pidentää tai lyhentää lyhyt vuokrauksen enimmäispäivämääriä. Näin turvataan mm. se, että sesonkityöntekijöille on tarjolla asuntoja myös sesongin aikana.

Lakiehdotuksen 141 b pykälän 4 momentissa säädettäisiin myös lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavan velvollisuudesta pitää kirjaa siitä, miten usein hän on vuokrannut asuinhuoneistoa tai asuinrakennusta ja pyydettyessä esitettävä kirjanpito kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Kittilän kunta katsoo, että ehdotus ei anna viranomaiselle mahdollisuutta lyhytaikaisen majoitustoiminnan tehokkaaseen eikä luotettavaan valvontaan. Valvonta tulisi nähtävästi perustumaan ilmiantoihin ja naapurivalvontaan eikä se ei voi olla viranomaisvalvonnan lähtökohta.

Lisäksi kunta katsoo, että laissa ehdotettu valvonta lyhyt vuokraukselle ehdotettujen päivärajotusten osalta ei tulisi kuulua kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle eikä kunnalla ole siihen resursseja. Laissa tulee määritellä valvovalle viranomaiselle/viranomaisille selkeät ja konkreettiset valvontatyökalut, jotta voidaan varmistaa riittävä ja tarkoituksenmukainen valvonta.

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

Vakituisen asunnon ja vapaa-ajan asunnon käyttäminen lyhyt vuokraukseen eroaa oleellisesti toisistaan. Samoja lyhyt vuokrausta koskevia sääntöjä ei voida soveltaa näin erilaisiin toimintoihin.

Asemakaavoituksessa loma-asumisen korttelialueet (RA) on suunniteltu omiksi kokonaisuuksiksi huomioiden loma-asutuksen luonne. Matkailukeskuksissa loma-asumiseen kuuluu luontaisesti lyhytkestoinen asuminen, mikä luonteeltaan vastaa lakiesityksessä kuvattua lyhytvuokrausta.

Säännöksen soveltamisalasta tulee selkeästi rajata pois vapaa-ajanasuntona käytettävät loma-asunnot, lomahuoneistot sekä mökit. Niihin sovelletaan tälläkin hetkellä majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettua lakia, kun niitä käytetään laissa määritellyyn majoitustoimintaan. Esimerkiksi Lapin tunturikeskusten RA tai RM -alueilla olevat vapaa-ajan asunnot täydentävät alueen muuta kaupallista majoitustarjontaa ja ovat siihen merkittävä ja tarpeellinen osa.

RA-alueilla kunnalla tulisi olla päätäntävalta alueittain päättää lyhytvuokrauksen mahdollisesta sääntelystä omalla rakennusjärjestyksellään ja nämä alueet tulisi rajata pois laissa kuvatun sääntelyn piiristä.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Ei lausuttavaa.

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?

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei lausuttavaa.

Muu lausuntopalaute

Ei lausuttavaa.