

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

Porin kaupunki yhtyy kuntaliiton lausuntoon ja toteaa lisäksi alueidenkäytön osalta seuraavaa:

Alueidenkäyttö

Porin kaupungin kaupunkimittaus pitää nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain rakennetta ja säädöksiä oman substanssinsa osalta pääosin toimivina. Kaavoitus- ja rakentamislain uudistuksessa on ryhdytty uusimaan niin lain rakennetta kuin sisältöä sellaisiltakin osin, jotka olisi ollut perusteltua jättää ennalleen. Parempaan tulokseen päästäisiin tekemällä nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin tarvittavat päivitykset ja korjaamalla muutama selkiyttämistä vaativa lain kohta.

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

Tähän asti käytössä olleita termejä on lähdetty muuttamaan, osan kohdalla muutos veisi termejä maallikolle ymmärrettävämpään suuntaan, osa taasen jopa niin, että sekaannuksien mahdollisuus kasvaa. Esimerkkeinä mainittakoon termi ”tonttijakosuunnitelma”, joka saattaisi tehdä asiasta asiakkaan kannalta ymmärrettävämmän. Esimerkki sekaannuksen riskiä lisäävästä termistä on mm. ”esitontti”, joka on terminä sekoitettavissa helposti kiinteistön rekisteröintivaiheen termiin esikiinteistö.

Lakiehdotuksen 3 § esitetty määritelmät käytettäville termeille ovat hyvä ja lain tulkintaa helpottava asia, mutta osa määritelmistä pitää muuttaa, jotta lain käyttö käytännön työssä ylipäättänsä olisi mahdollista. Määritelmä ”kiinteistön haltija” kattaa lakiehdotuksessa mm. vuokraoikeuden haltijan ottamatta kantaa siihen, onko vuokraoikeutta kirjattu. Ainoastaan lainhuuto ja kiinnitysrekisteriin

erityisenä oikeutena kirjatut vuokraoikeudet ovat viranomaisen kohtuudella luotettavasti selvitettävissä. Maanomistajien keskinäisten kirjaamattomien vuokrasopimusten olemassaolo ei viranomaiselle tule ilmi, eikä sitä ole kohtuudella luotettavasti selvitettävissä, vaikka vuokrasopimus saakin aikaan hallinnan, jota termi nykyisellään kuvaa. Määritelmä tulee korjata koskemaan vain lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattuja erityisiä oikeuksia.

50 ja 51 §

Luonnos edellyttää kuntien laativan ja hyväksyvän yhteisen kaupunkiseutusuunnitelman, mutta ei ota kantaa siihen millä tavalla ratkaistaan kaupunkiseudun kuntien suunnitelmaan väliset erimielisyydet, joista kunnat itse eivät saa sovittua.

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17-24, 37-40)

Porin kaupunki yhtyy kuntaliiton lausuntoon.

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)

Porin kaupunki yhtyy kuntaliiton lausuntoon.

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 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?

-

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Pajunen Merita
Porin kaupunki - Kaupunginhallitus 22.11.2021 § 813