

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kevennettyjen
rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta. Lain tavoitteena on edistää kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista kasvukeskuksissa.

Poikkeamistoimivaltaa siirrettäisiin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta kunnalle. Turun kaupungin alueella poikkeamistoimivalta kuuluisi kunnalle lukuun ottamatta uuden rakennuksen rakentamista ranta-alueelle. Helsingin Ormuspellon ja Alppikylän asemakaava-alueilla sekä Vantaan Marja-Vantaan asemakaava-alueella asemakaavassa voitaisiin antaa määräys kiinteistön liittämistä keskitettyyn alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään ja asuin-

rakennuksen varustamisesta automaattisella sammutuslaitteistolla. Lisäksi Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla rakennuslupa voitaisiin myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa olisi tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Kokeiluun osallistuvilla kunnilla olisi velvollisuus seurata kokeiluja ja antaa ympäristöministeriölle tarpeelliset tiedot kokeilujen arviointia varten.

Laki on tarkoitettu olemaan voimassa 1 päivästä tammikuuta 2011 1 päivään tammikuuta 2014.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT	3
1 Johdanto	3
2 Nykytila.....	3
3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset.....	4
4 Esityksen vaikutukset.....	5
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	5
4.2 Ympäristövaikutukset.....	6
4.3 Organisaatio- ja henkilövaikutukset	6
5 Asian valmistelu.....	6
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	8
1 LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT	8
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	9
3 VOIMAANTULO.....	9
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS	9
LAKIEHDOTUS	11
kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta	11

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Valtioneuvosto hyväksyi 14.2.2008 periaatepäätöksen valtioneuvoston asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi ja päätti ohjelman toimenpiteiden toteuttamisesta. Ohjelman lähtökohtana on hallituksen asuntopoliittikan tavoite sovittaa yhteen ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet, yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehitys. Ohjelman toimenpiteillä pyritään luomaan edellytyksiä asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittymiselle vähentämällä markkinoiden toimivuuden esteitä ja luomalla kannustimia eri toimijoille.

Asuntopoliittisen toimenpideohjelman yhtenä keskeisenä tavoitteena on parantaa talouskasvun edellytyksiä lisäämällä kasvukeskusten asuntotarjontaa ja edistää asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumista. Asuntotuotannon lisäämiseksi kasvukeskuksissa ohjelmaan sisältyy muun muassa toimenpiteitä asuntotuotannon kustannustehokkuuden parantamiseksi. Asuntopoliittisen toimenpideohjelman kohdan 18 mukaan tähän liittyvänä toimenpiteenä mahdollistetaan kokeilut, joissa rakentaminen voi joillakin kokeiluun halukkaiden kuntien kaava-alueilla tapahtua kevennetyillä rakentamis- ja kaavamääräyksillä (kevennetyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilu).

Ympäristöministeriö kutsui Kevennetyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeiluun 45 kuntaa kuudelta kaupunkiseudulta. Halukkuudestaan osallistua kokeiluun ilmoittivat Helsinki, Espoo, Vantaa, Jyväskylä, Lahti, Oulu, Turku ja Raisio.

Asuntopoliittisen toimenpideohjelman kohdan 18 mukaan käynnistettiin myös kasvavia kaupunkiseutuja koskeva selvityshanke, jossa arvioitiin, missä määrin kuntien laa- timissa kaavoissa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on tarpeettomasti rakennuskustannuksia kohottavia määräyksiä. Hanke sai nimen Rakentamisen normitalkoot. Rakentamisen normitalkoilla selvitetiin, mitä kaava- ja rakentamismääräyksiä rakentamisen ammattilaiset ja kuluttajat pitivät

rakentamiskustannuksia turhaan kohottavina. Selvityksessä otettiin huomioon myös elin- kaarikustannukset. Hankkeessa tarkasteltiin sekä uudistuotantoa että korjausrakentamista. Hankkeen loppuraportti julkaistiin 3.4.2009.

2 Nykytila

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 13 §:n nojalla ympäristöministeriö antaa lakia täydentäviä rakentamista koskevia teknisiä ja näitä vastaavia yleisiä määräyksiä ja ohjeita, jotka julkaistaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Ministeriö myös huolehtii valtion viranomaisten antamien rakentamista koskevien määräysten yhteensovittamisesta. Määräyskokoelmaan voidaan ottaa myös muun lainsäädännön nojalla annettuja rakentamista koskevia määräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 209 §:n siirtymäsäännöksen mukaan aikaisemman rakennuslain (370/1958) nojalla annetut ja Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistut rakentamismääräykset ja -ohjeet ovat voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina talonrakentamista ja sen korjaus- ja muutostyötä koskevinä rakentamismääräyksiä ja -ohjeina.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat velvoittavia. Ohjeet sen sijaan eivät ole velvoittavia, vaan muitakin kuin niissä esitetyjä ratkaisuja voidaan käyttää, jos ne täyttävät rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

Kunnilla on laaja poikkeamistoimivalta. Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamis- tai muuta toimenpidettä koskevista sään-

nöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Pykälän 2 momentissa on erikseen säädetty niistä poikkeuksista, joiden osalta toimivalta kuuluu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle eikä kunnalle. Alueellisten ympäristökeskusten tehtävä ja toimivalta poikkeamisasioissa on siirtynyt aluehallintouudistuksen myötä 1.1.2010 toimitansa aloittaneille elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille (ELY).

Poikkeus voidaan 1 päivänä tammikuuta 2009 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 4 momentin mukaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (*alueellinen poikkeaminen*), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

Samalla voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 5 momentin mukaan oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella poikkeuksen myöntäminen kuuluu 2 ja 3 momenteissa säädetystä poiketen kunnalle.

Poikkeamisen edellytyksistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:ssä. Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 171 §:n 4 momentissa tarkoitettun alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisesta vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Rakentamisen normitalkoissa selvitetiin, millaiset kaavamääräykset ja Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ehkä tarpeettomasti kohottavat asuntorakentamisen rakennuskustannuksia. Rakentamisen normitalkoiden yhteydessä tehdyissä kyselyissä tärkeimmäksi tekijäksi nousivat väestönsuojien rakentamista koskevat määräykset. Väestönsuojien rakentamista koskevia määräyksiä käsitellään pelastuslain uudistamisen yhteydessä. Myös kaavoituksen kustannustietoisuuden lisääminen sekä normien erilaisten tulkintojen yhdenmukaistaminen nousivat keskeisesti esille Rakentamisen normitalkoiden selvityksissä.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Valtioneuvoston hyväksymän asuntopoliittisen toimenpideohjelman lähtökohtana on hallituksen asuntopoliittikan tavoite sovittaa yhteen ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet, yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehitys. Ohjelman toimenpiteillä pyritään luomaan edellytyksiä asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittymiselle vähentämällä markkinoiden toimivuuden esteitä ja luomalla kannustimia eri toimijoille.

Ohjelman yhtenä keskeisenä tavoitteena on parantaa talouskasvun edellytyksiä lisäämällä kasvukeskusten asuntotarjontaa ja edistää asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumista. Muita tavoitteita ovat yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja asumisen ilmastopäästöjen vähentäminen, muita heikommassa asemassa olevien väestöryhmien asumistilanteen parantaminen sekä edellytysten luominen asuinrakennuksien hyvälle ylläpidolle ja viihtyisien asuinympäristöjen kehittämiseksi.

Asuntotuotannon lisäämiseksi kasvukeskuksissa ohjelman sisältyy mm. toimenpiteitä asuntotuotannon kustannustehokkuuden parantamiseksi. Ohjelman mukaan tähän liittyvänä toimenpiteenä mahdollistetaan kokeilut, joissa rakentaminen voi joillakin kokeiluun

halukkaiden kuntien kaava-alueilla tapahtua kevennetyillä rakentamis- ja kaavamääräyksillä (kevennetyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilu).

Kokeilun tavoitteena on kokemusten saaminen siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä tai lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.

Kokeilu perustuu kuntien tekemiin kokeiluesityksiin. Kokeilu toteutettaisiin laisella määrittelyillä kokeilualueilla. Eräät menettelyjen keventämistä koskevat kokeilut koskisivat tiettyjen kaupunkien koko alueita.

Esityksen tarkoituksena on luoda lainsäädännölliset edellytykset kevennetyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilulle niiltä osin, joilta kokeilun toteuttaminen edellyttää sen mahdollistavaa lainsäädäntöä. Eräiltä osin kokeilua on tarkoitus toteuttaa valtioneuvoston asetuksella säädettävillä kokeiluvaultuuksilla.

Kunnilla on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva laaja poikkeamisvalta. Siitä johtuen kuntien tekemistä kokeiluesityksistä ilmenee, että on tarpeellisempaa keventää lupamenettelyistä kuin määräyksistä, jotta voidaan saavuttaa kokeilulle asetetut tavoitteet.

Kokeilulailla toteutettavat kokeiluesitykset ovat: 1) poikkeamistoimivallan siirtäminen Turun kaupungissa ELY:ltä kunnalle lukuun ottamatta uuden rakennuksen rakentamista ranta-alueelle, 2) mahdollisuus määrätä asemakaavassa kiinteistön liittämisestä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja asuinrakennuksen varustamisesta automaattisella sammutuslaitteistolla, 3) rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista.

Monista kuntien esittämistä toiveista ei ole tarpeen säätää erikseen kokeilulailla, vaan ne voivat edetä kokeilun puitteissa poikkeamispäätösten kautta. Esimerkkinä tähän kokeiluun kuuluvasta hankkeesta, joka on edennyt poikkeamispäätöksen kautta, on Jyväskylän Kortepohjaan rakenteilla oleva opiskelija-asuntola. Tähän kokeilulakiin liittyen on tarkoitus antaa valtioneuvoston asetus kevennetyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Poikkeamistoimivallan siirtäminen ELY:ltä kunnalle säästää jonkin verran valtion resursseja, mutta lisää kunnan resurssitarvetta. Poikkeamistoimivallan siirron kokeileminen antaa ympäristöministeriölle tietoa siitä, kuinka paljon valtion kustannuksia tosiasiasa säästyy.

Keskitetty putkijätejärjestelmä mahdollistaa tehokkaan jätteenkeräämisen, mistä saadaan kustannussäästöjä kunnassa. Alueelle rakennettavassa putkikeräysjärjestelmässä investointikustannuksien merkitys on suurempi kuin perinteisessä jäteastiakeräyksessä. Jotta runkoputkistoa voidaan hyödyntää tehokkaasti, on taloudellisesti perusteltua, että kaikki putken läheisyydessä olevat kiinteistöt velvoitetaan liittymään alueelle rakennettavaan putkikeräysjärjestelmään.

Asuinrakennusten varustaminen automaattisella sammutuslaitteistolla mahdollistaa tiiviimmän ja taloudellisemman rakentamisen. Kunnalle koituu kustannussäästöjä, mikäli yksi paloasema voidaan jättää rakentamatta.

Jätelain 11 §:n perusteella jätteenhaltijan on liiyyttävä alueella järjestettyyn jätteenkuljetukseen. Asukkaille putkijätejärjestelmä on alkuvuosina lähes yhtä edullinen kuin perinteinen astiajärjestelmä. Pidemmällä aikavälillä putkijätejärjestelmä muodostuu selvästi edullisemmaksi, koska sen käyttökustannukset ovat huomattavasti alemmat kuin perinteisessä järjestelmässä.

Automaattisen sammutuslaitteiston aiheuttamien lisäkustannusten arvioidaan olevan noin 40–80 €/h-m². Näiden lisäkustannusten avulla saadaan nykytarpeeseen rakennettavien, huomattavasti pieniä asuntoja sisältävien kerrostalojen kokonaisrakennuskustannukset oletettavasti pienenevään.

Rakennusluvan myöntäminen asemakaava-alueella ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista mahdollistaa sen, että rakennusluvan hakija välttyy poikkeamispäätöksen kustannuksilta ja pääsee nopeammin rakentamaan.

Kokeilun seurannasta aiheutuu kunnalle kustannuksia resurssitarpeen myötä.

4.2 Ympäristövaikutukset

Keskitetty alueellinen putkijätejärjestelmä vähentää alueen jätteenkeräysliikennettä, parantaa viihtyisyyttä ja turvallisuutta sekä tehostaa syntypaikkalajittelua.

4.3 Organisaatio- ja henkilövaikutukset

Tällä hetkellä suuret kaupungit valmistelevat poikkeamispäätökset lähes valmiiksi lausuntojaan varten myös niissä tapauksissa, joissa toimivalta poikkeamispäätöksen antamiseen on ELY:llä. Poikkeamistoimivallan siirron seurauksena poikkeamispäätösten käsittelyaika Turussa lyhenee ja sekä Turun että Varsinais-Suomen ELY-keskuksen resurssit tehostuvat, kun päällekkäistä työtä jää tekemättä. Resurssitarve ei kuitenkaan kokonaan poistu Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta, sillä valitusmahdollisuutensa käyttämiseksi ELY-keskuksen on seurattava Turun tekemiä poikkeamispäätöksiä.

Poikkeamistoimivallan siirron kokeileminen antaa ympäristöministeriölle tietoa siitä, kuinka paljon luvan saanti tosiasiaa nopeutuu. Lisäksi ympäristöministeriö saa muutenkin arvokasta tietoa siitä, kannattaisiko poikkeamistoimivaltaa siirtää jatkossa laajemmin ja pysyvästi kuntien toimivaltaan.

Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista mahdollistaa asemakaava-alueilla sen, että ei tarvitsisi hakea poikkeamispäätöstä tilanteissa, joissa tonttijakoa ei ole vielä laadittu eikä tonttia lohkottu ennen rakennusluvan hakemista. Poikkeamispäätöksen hakemisesta luopuminen nopeuttaa ja yksinkertaistaa lupaprosessia. Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien lupaviranomaisten resurssit säästyy.

Esityksellä ei ole sukupuolivaikutuksia.

5 Asian valmistelu

Ympäristöministeriö lähetti yhteensä 45 kunnalle kuudella eri kaupunkiseudulla kirjeen, jossa kokeiluun halukkaita kuntia pyydettiin ilmoittamaan ympäristöministeriölle halukkuudestaan osallistua kevennettyjä rakentamis- ja kaavamääräyksiä koskevaan kokeiluun. Halukkuudestaan osallistua kokei-

luun ilmoitti yhteensä kahdeksan kaupunkia Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku, Raisio, Oulu, Lahti ja Jyväskylä. Näiden kaupunkien kanssa käytiin neuvottelut esitysten tarkentamiseksi.

Kaupungit ilmoittivat kokeiluun yhteensä 11 erilaista aluetta. Mukana oli erikseen rajattuja kerrostalo- tai pientaloalueita sekä kokonaisia kaupunginosia. Osa kokeiluun ehdotetuista kohteista oli uusia alueita, osa täydennysrakentamiskohteita. Muutamat ehdotukset etenkin lupamenettelyjen keventämiseksi koskivat koko kaupungin aluetta.

Kaupungit ehdottivat joustoja muun muassa esteettömyyttä, paloturvallisuutta, energiankulutusta ja ilmanvaihtoa koskeviin rakentamismääräyksiin sekä väestönsuojan rakentamisvelvollisuuteen. Esimerkiksi paloetäisyyksiä tai poistumisteitä koskevista määräyksistä ehdotettiin poikettavaksi, jos rakennusten paloturvallisuutta parannettaisiin muulla tavoin.

Kaavamääräyksiin liittyviä kevennystarpeita esitettiin varsin vähän. Maankäyttö- ja rakennuslakiin jo sisältyvän poikkeamisen menetelyn nopeuttamiseksi ehdotettiin poikkeamistoimivallan siirtoa alueellisilta ympäristökeskuksilta kuntiin esimerkiksi silloin, kun on kyse asemakaavan rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta. Lisäksi esitettiin, että rakennuslupa pitäisi voida myöntää, vaikka tonttijako on vielä kesken, ja että rakennustyöt olisi voitava aloittaa ennen poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta.

Ympäristöministeriö lähetti sisäasiainministeriölle niiden kuntien kirjeet, jotka sisälisivät toiveita väestönsuojien rakentamisvelvollisuudesta vapautumista tai suoja- ja keventämistä. Sisäasiainministeriö ilmoitti kirjeellä, ettei liity mukaan Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeiluun.

Hallituksen esitysluonnoksesta pyydettiin lausunnot kokeiluun mukaan ilmoittautuneilta kunnilta, Uudenmaan- ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, oikeusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, sisäasiainministeriöltä sekä tärkeimmiltä viiteryhmillä.

Suurin osa lausunnoista oli kokeilua puoltavia. Eniten toivottiin poikkeamistoimivallan siirtämistä kunnille koko pääkaupunki-

seudulla. Osa kokeiluun ilmoittautuneista kunnista halusi myös kokeilla jotain, minkä kokeilemiseen jokin toinen kunta oli ilmoittanut halukkuutensa.

Oikeusministeriöllä, valtiovarainministeriöllä ja sisäasiainministeriöllä ei ollut lausunossaan huomautettavaa. Sisäasiainministeriö piti kuitenkin tarpeellisena arvioida erikseen tarvetta säätää paloturvallisuuden kannalta välttämättömistä rakentamismääräyksistä ja valmistella valtioneuvoston asetus yhteistyössä.

Työ- ja elinkeinoministeriö piti perusteltuna ottaa poikkeamistoimivallan siirtoon mukaan koko pääkaupunkiseutu ja muitakin suurimpia kaupunkeja kuntien oman halukkuuden mukaan samoin kuin määräys kiinteistön liittämistä jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Hallituksen esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä kaupunkien esittämien kokeiluehdotusten ja niihin saatujen lisäselvitysten sekä lausunnoissa esitettyjen näkemysten pohjalta.

Suurimpana erona lausunnoissa esitettyihin toiveisiin nähden on lausuntovaiheen jälkeen tapahtunut pääkaupunkiseudun rajaaminen pois poikkeamistoimivallan siirron kokeilun piiristä. Syynä tähän on se, että 1.1.2009 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 5 momentin mukaan oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella oikeus poikkeamispäätöksen myöntämiseen on annettu kunnalle. Mikäli pääkaupunkiseudun kunnat otettaisiin mukaan kokeilun piiriin, vaikeuttaisi se kohtuuttomasti maankäyttö- ja rakennuslain 171.5 §:n soveltamista.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

1 §. Tavoite. Kokeilun tavoitteena on kokemusten saaminen siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.

2 §. Soveltamisala. Lakia sovellettaisiin Helsingin, Vantaan, Turun ja Jyväskylän kaupungeissa tai 4 §:ssä tarkemmin määritellyillä alueilla näissä kaupungeissa. Kokeilualueiden määrittely perustuu kuntien tekemiin esityksiin. Eräät lähinnä hallintomenetelyjen toimivuuteen liittyvät kokeilut olisivat mahdollisia mainittujen kaupunkien koko alueella. Osa kokeilualueista olisi laissa rajattuja osia kuntien alueista.

3 §. Poikkeamisvalta. Toimivalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeuksen myöntämiseen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista on laissa jaettu kuntien ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kesken. Tarkoituksena on hallitusohjelman pohjalta erikseen valmisteltavalla hallituksen esityksellä selkiyttää kunnan lupaviranomaisasemaa rantarakentamisen osalta. Sen vuoksi rantarakentamista koskeva toimivallan siirto on rajattu kokeilun ulkopuolelle.

Suurissa kaupungeissa on tarvittavaa osaamista haasteellisempienkin poikkeamispäätösten ratkaisemiseksi. Kokemusten saamiseksi erityisesti suuren kaupungin poikkeamistoimivallan järjestelyistä ehdotetaan asianomaisen kaupungin esityksen pohjalta, että kokeilulla säädetäisiin poikkeamistoimivallan kuuluvan Turun kaupungin alueella maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2–4 ja 3 momentissa säädetystä poiketen kunnalle.

Poikkeamistoimivallan siirto ei vaikuta Varsinais-Suomen ELY-keskuksen valitusoikeuteen. Varsinais-Suomen ELY-keskus voi valittaa kuntien tekemistä poikkeamispäätöksistä maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 7. kohdan mukaisesti.

4 §. Asemakaavassa mahdolliset erityismääräykset. Pykälässä säädetäisiin asian-

omaisten kaupunkien kokeiluesitysten pohjalta, että Helsingin kaupungin Ormuspellon ja Alppikylän alueilla sekä Vantaan kaupungin Marja-Vantaan alueella asemakaavassa voitaisiin antaa määräys kiinteistön liittämisestä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja asuinrakennuksen varustamisesta automaattisella sammutuslaitteistolla.

Jätteiden putkikeräysjärjestelmään liittymisen osalta järjestely muistuttaisi maankäyttö- ja rakennuslakiin vuoden 2009 alusta lisättyä mahdollisuutta määrätä asemakaavassa kiinteistön liittämistä kaukolämpöverkkoon.

Määräystä kiinteistön liittämistä jätteiden putkikeräysjärjestelmään voitaisiin soveltaa kiinteistöön, jolle rakennuslupaa haettaessa keräysjärjestelmä on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Määräystä ei kuitenkaan sovellettaisi, jos rakennuslupa koskee olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyötä taikka laajennusta tai olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvää talousrakennusta.

Asuinrakennuksen varustaminen automaattisella sammutuslaitteistolla mahdollistaa tehokkaamman maankäytön rakennusten välisen suojaetäisyyksien pienemisen takia sekä vapaamman asuinkeuhkalojen suunnittelun porrashuoneiden ja hissien lukumäärän suhteen.

5 §. Rakennusluvun myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Asianomaisten kaupunkien kokeiluesitysten pohjalta pykälässä ehdotetaan säädetäväksi mahdollisuudesta kokeilla järjestelyä, jonka mukaan Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa olisi tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Kokeilulla saataisiin kokemuksia siitä, voidaanko tällä tavoin yksinkertaistaa ja nopeuttaa rakennuslupakäsittelyä. Poikkeamispäätöksen tarve ennen rakennuslupaa jäisi pois silloin, kun tonttijakoa ei ole vielä laadittu eikä tonttia lohkottu.

6 §. Seurantavastuu. Lakiehdotuksen mukaan kokeilussa mukana olevien kuntien tehtävänä olisi seurata ja arvioida kokeiluja ja niiden vaikutuksia. Kokeiluun osallistuvat kunnat olisivat velvollisia antamaan ympäristöministeriölle kokeilun seurantaa ja arviointia koskevat tiedot. Tarkoituksena on, että kokeiluhankkeesta teetetään seurantatutkimus, jonka pohjalta voidaan arvioida kokeilun tuloksia ja harkita kokeilulain mahdollistamien käytäntöjen siirtämistä pysyvän lainsäädännön tai rakentamismääräysten piiriin.

7 §. Asetuksenantovaltuus. Maankäyttö- ja rakennuslain 2 § sisältää yleissäännöksen asetuksenantovallasta. Sen mukaan asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä ja määräyksiä alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Kokeiluun liittyen on tarpeellista säännellä tonttijaon laatimista Jyväskylän kaupungissa. Tarkoituksena on sallia ajokelpoisen yhteyden ja teknisen huollon järjestäminen yhden tontin kautta enintään viidelle tontille. Kokeiluun liittyen voi olla tarpeellista antaa myös kokeilualueita koskevia paloturvallisuuteen liittyviä teknisiä määräyksiä. Näitä tarkoituksia varten on säädettävä valtuutus säännösten ja määräysten antamiseen. Näin voitaisiin poiketa asuinpaikkaan liittyvästä yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Tämän lain nojalla on tarkoitus antaa valtioneuvoston asetus, joka sisältää paloturvallisuuteen liittyviä teknisiä määräyksiä tavanomaista tiiviimmin rakennettuja alueita koskien. Valtioneuvoston asetuksella on tarkoitus säätää myös, että Jyväskylän kaupungin Korpilahden kirkonkylän keskustan ja Kirkkolahden asemakaava-alueilla voidaan sallia tontin ajokelpoisen yhteyden ja teknisen huollon järjestäminen yhden tontin kautta enintään viidelle tontille.

3 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2011. Laki olisi voimassa 1 päivään tammikuuta 2014.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. Tämä merkitsee, että esimerkiksi sellaista asemakaavaa, johon on tarkoitus sisällyttää ehdotetun 4 §:n mahdollistamia erityismääräyksiä, voidaan ryhtyä laatimaan jo ennen lain voimaantuloa. Kaavan laatimiseen kuuluvat vuorovaikutus- ja osallistumismenetellyt voidaan suorittaa ja kaavaehdumusta laatia ennen lain voimaantuloa. Asemakaavaa ei kuitenkaan voida hyväksyä ennen lain voimaantuloa.

Asemakaava, joka sisältää 4 §:ssä tarkoitettua määräyksen, voitaisiin hyväksyä lain voimassaoloaikana. Vastaavasti poikkeamispäätös 3 §:n mukaisen toimivallan nojalla voitaisiin tehdä ja rakennuslupa 5 §:n nojalla myöntää lain voimassaoloaikana.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Hallituksen esityksellä on liittymäkohtia oikeusturvaan ja omaisuuden suojaan.

Jokaisella on oikeus saada asian käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa viranomaisessa. Tällä esityksellä pyritään nopeuttamaan ja yksinkertaistamaan poikkeamispäätösten myöntämiseen liittyvää lupaprosessia sekä siirtämällä poikkeamistoimivaltaa kuntiin että mahdollistamalla rakennuslupan myöntäminen ennen tonttijakoa ja tontin lohkomista. Näin ollen esitys edistää asian käsittelyn joutuisuutta luvan hakijoiden kannalta.

Mahdollisuus määrätä asemakaavassa velvollisuudesta liittyä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään vaikuttaa maanomistajan tai -haltijan valinnanvapauksen jätteenkeräysjärjestelmän kannalta. Jätelain 11 §:n perusteella jätteenhaltijan on kuitenkin joka tapauksessa liitettävä alueella järjestettyyn jätteenkuljetukseen. Putkijätejärjestelmä parantaa viihtyisyyttä ja vähentää jätteenkeräysliikennettä sekä tulee asukkaan kannalta pidemmällä aikavälillä edullisemmaksi.

Vaatimus automaattisesta sammutuslaitteistosta lisää rakennusvaiheessa kustannuksia, mutta mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen, monipuolisemman suunnittelun

ja lisää turvallisuutta vähentämällä palokuolemien määrää.

Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuussäntely edellyttää lähtökohtaisesti samanlaista kohtelua muun muassa asuinpaikkaan katsomatta. Perustuslakivaliokunta on katsonut, että jonkinasteiseen erilaisuuteen johtavaa kokeilulainsäädäntöä voidaan kuitenkin pitää sinänsä hyväksyttävänä yhdenvertaisuuden kannalta (PeVM 4/2006 vp, PeVL 8/2003 vp). Valiokunta on korostanut, että yhdenvertaisuusperiaatteesta ei johdu tiukkoja rajoja lainsäätäjän harkinnalle pyrittäessä kulloisenkin yhteiskuntakehityksen vaatimaan sääntelyyn. Kokeilu muodostaa sellaisen hyväksyttävän perusteen, jonka nojalla muodollisesta yhdenvertaisuudesta voidaan tinkiä alueellisessa suhteessa.

Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilun pääasiallisena tarkoituksena on hankkia kokemuksia siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa sekä lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Kokeilulla tavoitellaan perustuslain kannalta hyväksyttäviä päämääriä. Perustuslain yhdenvertaisuussäntely ei tällaisessa kokeilyhteydessä muodosta estettä käsitellä lakiehdotusta tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Edellä esitetyn perusteella hallitus katsoo, että laki voidaan säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perustella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

*Lakiehdotus***Laki****kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tavoitteet

Lain tavoitteena on hankkia kokemuksia siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.

2 §

Soveltamisalue

Tätä lakia sovelletaan Helsingissä, Vantaalla, Turussa ja Jyväskylässä.

3 §

Poikkeamisvalta

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2–4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista myöntää Turus-
sa kunta.

4 §

Asemakaavassa mahdolliset erityismääräykset

Helsingin Ormuspellon ja Alppikylän asemakaava-alueilla (liite 1) sekä Vantaan Mar-

ja-Vantaan asemakaava-alueella (liite 2) asemakaavassa voidaan antaa määräys:

- 1) kiinteistön liittämistä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään;
- 2) asuinrakennuksen varustamisesta automaattisella sammutuslaitteistolla.

Määräystä kiinteistön liittämistä jätteiden putkikeräysjärjestelmään sovelletaan kiinteistöön, jos keräysjärjestelmä on rakennuslupaa haettaessa toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Määräystä ei kuitenkaan sovelleta, jos rakennuslupa koskee olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyötä taikka laajennusta tai olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvää talousrakennusta.

5 §

Rakennusluvun myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 2 momentista poiketen Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

6 §

Seurantavastuu

Kokeilussa mukana olevat kunnat ovat velvollisia seuraamaan ja arvioimaan kokeiluja ja antamaan ympäristöministeriölle kokeilun seuranta- ja arviointia koskevat tiedot.

7 §

Asetuksenantovaltuus

Valtioneuvoston asetuksella säädetään:
1) kokeiluun liittyvistä, paloturvallisuuden
takia välttämättömistä rakentamismääräyk-
sistä;
2) tonttijaon laatimisesta Jyväskylän kau-
pungissa.

8 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20
ja on voimassa päivään kuuta 20 .
Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä
lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 8 päivänä lokakuuta 2010

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri Jyri Häkämies



