

Hallituksen esitys Eduskunnalle kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi määräaikaista, vuoden 2014 alkuun saakka voimassa olevaa kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annettua lakia siten, että sen voimassaoloaikaa jatkettaisiin viidellä vuodella vuoden 2018 loppuun saakka. Samalla lakiin ehdotetaan tehtäviksi muutokset, jotka ovat osoittautuneet tarpeellisiksi kokeilun jatkamisen tarkoituksenmukaisuuden kannalta. Lain asiallista soveltamisalaa supistettaisiin siten, että jatkossa ko-

keilu koskisi poikkeamistoimivallan siirtoa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille. Lain alueellista soveltamisalaa laajennettaisiin kymmeneen suurimpaan kaupunkiin. Lain nimekettä ja tavoitesäännöstä tarkistettaisiin vastaamaan paremmin lain sisältöä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2014 ja olemaan voimassa vuoden 2018 loppuun saakka.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 JOHDANTO.....	3
1.1 Tausta.....	3
1.2 Kokeilun jatkaminen.....	3
2 NYKYTILA.....	4
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
2.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	4
2.1.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus.....	5
2.1.3 Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta.....	5
2.1.4 Valtioneuvoston asetus kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta.....	6
2.2 Nykytilan arviointi.....	6
2.2.1 Poikkeamistoimivallan siirto.....	6
2.2.2 Asemakaavassa annettavat mahdolliset erityismääräykset.....	7
2.2.3 Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista....	8
2.2.4 Kuntien seurantavastuu.....	8
2.2.5 Asetuksenantovaltuus.....	8
2.2.6 Yhteenvedo.....	9
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	9
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	10
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	10
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	10
5 ASIAN VALMISTELU.....	11
5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....	11
5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	11
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	12
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	12
2 VOIMAANTULO.....	13
LAKIEHDOTUS.....	14
LIITE.....	16
RINNAKKAISTEKSTI.....	16

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

1.1 Tausta

Vuoden 2010 lopussa annettiin laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010, jäljempänä *kokeilulaki*). Kokeilulaki tuli voimaan 1.1.2011 ja se on voimassa 1.1.2014 saakka.

Voimassaolevan kokeilulain taustalla on valtioneuvoston vuoden 2008 asuntopoliittinen toimenpideohjelma, jonka yhtenä keskeisenä tavoitteena oli parantaa talouskasvun edellytyksiä lisäämällä kasvukeskusten asuntotarjontaa ja edistää asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumista. Asuntotuotannon lisäämiseksi kasvukeskuksissa ohjelmaan sisältyi muun muassa toimenpiteitä asuntotuotannon kustannustehokkuuden parantamiseksi. Tässä asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa päätettiin mahdollistaa kokeilut, joissa rakentaminen voi joillakin kokeiluun halukkaiden kuntien kaava-alueilla tapahtua kevennetyillä rakentamis- ja kaavamääräyksillä.

Asuntopoliittisen toimenpideohjelman mukaan käynnistettiin myös kasvavia kaupunkiseutuja koskeva selvityshanke, joka sai nimen *Rakentamisen normitalkoot – turhat kustannukset kuriin* ja sen loppuraportti julkaistiin keuhällä 2009. Rakentamisen normitalkoissa selvitettiin, millaiset kaavamääräykset ja Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ehkä tarpeettomasti kohottavat asuntorakentamisen rakennuskustannuksia.

Vuonna 2008 kahdeksan kaupunkia ilmoittivat ympäristöministeriölle halukkuudestaan osallistua kevennettyjä rakentamis- ja kaavamääräyksiä koskevaan kokeiluun. Kaupungit ehdottivat joustoja rakentamismääräyksiin sekä väestönsuojan rakentamisvelvollisuuteen. Kaavamääräyksiin liittyviä kevennystarpeita esitettiin varsin vähän.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) jo sisältyvän poikkeamismenettelyn nopeuttamiseksi ehdotettiin poikkeamistoimivallan siirtoa alueellisilta ympäristökeskuksilta kuntiin esimerkiksi silloin, kun on kyse asema-kaavan rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

Lisäksi esitettiin, että rakennuslupa pitäisi voida myöntää, vaikka tonttijako on vielä kesken.

1.2 Kokeilun jatkaminen

Ympäristöministeriö käynnisti syksyllä 2011 maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnin. Pääministeri Jyrki Kataisen hallitusohjelman mukaisesti ympäristöministeriö toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain uuden kokonaisarvioinnin, jossa arvioidaan lain toimivuutta ja vaikuttavuutta sen voimaantulon jälkeen muuttuneessa toimintaympäristössä.

Arvioinnissa tarkastellaan erityisesti kaavoituksen toimivuuteen, rakentamisen laatuun ja vastuisiin, viranomaisten työnjakoon sekä osallistumismahdollisuuksiin liittyviä kysymyksiä. Kokonaisarviointi suoritetaan vuoden 2013 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnin yhtenä osana on tehty selvitys elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toiminnasta maankäyttö- ja rakennuslain viranomaistehtävissä. Selvityksessä ehdotetaan muun muassa, että nyt elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille kuuluvaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamistoimivaltaa siirrettäisiin nykyistä laajemmin kunnille.

Kuntauudistusta koskeva hallituksen esitys kuntarakennelainsäädännön hyväksyttiin valtioneuvostossa 4.4.2013. Eduskunta hyväksyi 26.6.2013 täysistunnon toisessa käsittelyssä kuntarakennelain. Mahdollinen kuntauudistus heijastuisi myös maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Kokeilua ehdotetaan jatkettavaksi, koska kokeilun perusteella maankäyttö- ja rakennuslakiin mahdollisesti tehtävät muutokset ovat riippuvaisia maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnin tuloksista ja kuntauudistuksen vaikutuksista. Mahdollisia säädös- ja muutoksia ei ole tarkoituksenmukaista tehdä ennen kuin niiden laajempi kokonaisuus on selvillä.

Erityisesti poikkeamistoimivallan siirron osalta olisi todennäköisesti tarpeen laajemmin pohtia sen asettumista maankäyttö- ja

rakennuslainsäädännön alueiden käytön suunnittelua sekä osallistumista korostavaan järjestelmään. Poikkeamistoimivallan siirtäminen pysyvästi kunnille saattaisi edellyttää myös poikkeamisedellytyksiä koskevien säännösten muutostarpeiden arviointia. Näitä kysymyksiä ei voida eikä niitä ole tarkoituksenmukaista tarkastella sääntelyn kokonaisuudesta irrallaan ennen maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnin päättymistä ja kokonaisarviointista mahdollisesti seuraavien laajempien muutostarpeiden määrittelyä.

Kokeilua ehdotetaan jatkettavaksi poikkeamistoimivallan siirron osalta ja alueellisesti laajennettavaksi, jotta saadaan lisätietoa yllä mainittujen kysymysten edellyttämää arviointia varten. Kokeilun jatkaminen osaltaan edistää maankäyttö- ja rakennuslain kehittämistyötä.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslailla siirrettiin päätösvaltaa merkittävässä määrin kaavoitus- ja rakentamisasioissa valtiolta kunnille. Kunnilla on voimassa olevan lainsäädännön nojalla laaja poikkeamistoimivalta maankäyttö- ja rakennuslain säännöksistä.

Kunnalla on 171 §:n 1 momentin nojalla yleinen toimivalta poiketa maankäyttö- ja rakennuslain, sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetään niistä tilanteista, joissa poikkeamistoimivalta kuuluu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamistoimivalta on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, kun kysymys on uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta (1 kohta), vähäistä suuremmasta

poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta (2 kohta), poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä (3 kohta) tai poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta (4 kohta).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 3 momentin nojalla, jos rakentaminen tai muu toimenpide edellyttää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan kuuluvaa poikkeamista, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

Poikkeamisen edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:ssä. Pykälän 1 momentissa säädetään, että poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (1 kohta), vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (2 kohta) eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (3 kohta). Pykälän 2 momentissa säädetään edelleen, että poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Poikkeamisenmenettelystä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:ssä. Kunta voi huolehtia hakijan puolesta maankäyttö- ja ra-

kennuslain 173 §:n mukaisesta poikkeamis- hakemuksesta kuulemisesta. Poikkeamispäätöksestä ja siitä ilmoittamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:ssä. Kunnan tulee toimittaa 171 §:n mukainen poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on valitusoikeus kunnan tekemästä poikkeamispäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 1 momentin 7 kohdan nojalla.

2.1.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) luvussa 14 annetaan lakia tarkentavia säännöksiä poikkeamismenettelystä.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n 3 momentin mukaan poikkeamista koskeva hakemus jätetään aina kunnalle. Jos hakemuksen käsitteleminen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kuuluu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, kunnan tulee lähettää hakemus sinne oman lausuntonsa ohella.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 88 §:n nojalla kunnan tulee toimittaa tekemänsä poikkeamispäätökset tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle viivytyksettä päätöksen antamisen jälkeen. Päätökseen on liitettävä sen kohteena olevaa aluetta osoittava asemapiirros ja ympäristökartta tai muu kartta, josta alueen rakentaminen käy riittävän selvästi ilmi. Säännöksen tavoitteena on poikkeamispäätösten seurannan ja valvonnan edistäminen.

2.1.3 Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Kokeilulain tavoite on sen 1 §:n mukaan kokemusten hankkiminen siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.

Kokeilulain alueellisesta soveltamisalasta säädetään kokeilulain 2 §:ssä. Kokeilulakia sovelletaan Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Jyväskylässä, mutta kaikkia lain

säännöksiä ei sovelleta kaikissa edellä mainituissa kunnissa.

Kokeilulain 3 §:llä on siirretty poikkeamistoimivaltaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta Helsingin, Espoon, Vantaan ja Turun kaupungeille siltä osin kun on kyse maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2–4 kohdissa ja 3 momentissa tarkoitettua poikkeamisen myöntämisestä.

Kokeilulain 4 §:n perusteella on mahdollistettu eräiden erityisten kaavamääräysten antaminen asemakaavassa Helsingin Ormuspellon ja Alppikylän asemakaava-alueilla sekä Vantaan Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen asemakaava-alueella. Näillä alueilla voidaan kokeilulain nojalla antaa asemakaavassa määräys kiinteistön liittämistä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja asuinrakennuksen varustamisesta automaattisella sammutuslaitteistolla.

Kokeilulain 4 §:n 2 momentissa tarkennetaan 1 momentin soveltamisalaa putkikeräysjärjestelmää koskevan kaavamääräyksen osalta. 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 1 momentissa säädetään, että rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Saman pykälän 2 momentissa säädetään, että rakennuslupaa ei saa myöntää:

1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;

2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä

3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.

Kokeilulain 5 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 2 momentin kiellosta poiketen rakennusluvun myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista on

mahdollista Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla.

Kokeilun piiriin kuuluvilla kunnilla on kokeilulain 6 §:ään perustuva seuranta- ja arviointivastuu. Kokeilussa mukana olevat kunnat ovat velvollisia seuraamaan ja arvioimaan kokeiluja ja antamaan ympäristöministeriölle kokeilun seurantaa ja arviointia koskevat tiedot.

Kokeilulakiin sisältyy asetuksenantovaltuus. Kokeilulain 7 §:n nojalla voidaan antaa valtioneuvoston asetus kokeiluun liittyvistä, paloturvallisuuden takia välttämättömistä rakentamismääräyksistä sekä tonttijaon laatisemisesta Jyväskylän kaupungissa.

2.1.4 Valtioneuvoston asetus kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Kokeilulain nojalla annettiin vuoden 2011 alussa valtioneuvoston asetus kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (293/2011, jäljempänä *kokeiluasetus*). Kokeiluasetus tuli voimaan 1.5.2011 ja se on voimassa 1.1.2014 saakka.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:ssä säädetään tonttijaon laatisemisesta. Kyseisen pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan tonttijaako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen, mutta erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei kuitenkaan saman pykälän 2 momentin mukaan sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena katualueeseen tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan tontin kautta.

Kokeiluasetuksen 1 §:ssä säädetään, että Jyväskylän kaupungin liitteessä olevaan karttaan merkityillä Palokunnanmäen ja Kankaan asemakaava-alueilla asemakaavassa voidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:stä poiketen sallia tontin ajokelpoisen yhteyden ja teknisen huollon järjestäminen tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enin-

tään viittä tonttia varten perustettavana rasitteena autopaikkojen korttelialueen kautta.

2.2 Nykytilan arviointi

Nykytilan arviointi perustuu kuntien ympäristöministeriölle antamiin tietoihin. Kunnat ovat antaneet tiedot seuraavilta ajanjaksoilta: Helsinki 1.1.2011–31.3.2013, Espoo 1.1.2011–12.4.2013, Vantaa 1.1.2011–1.4.2013, Turku 1.1.2011–31.3.2013 ja Jyväskylä 1.1.2011–15.4.2013.

2.2.1 Poikkeamistoimivallan siirto

Maankäyttö- ja rakennuslain säätämisen yhteydessä perusteena asemakaavasta osoitetusta rakennusoikeudesta poikkeamisen toimivallan osoittamisesta valtion viranomaiselle esitettiin muun muassa se, että ratkaisu ohjaa kunnat tekemään tarvittavat muutokset kaavoituksen kautta.

Rakennussuojelusta poikkeamisen osalta puolestaan ratkaisua perusteltiin sillä, että rakennussuojelussa kysymys on yleensä ylikunnallisesta suojeluintressistä, minkä vuoksi päätösvaltaa ei katsottu voitavan jättää kunnallisen päätösvalan varaan.

Siltä osin kuin kyse oli asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta ja päätöksen lainvoimaisuuteen asti voimassa olevasta rakennuskiellosta, toimivallan päätettiin kuuluvan valtion viranomaiselle, koska tällaisissa tilanteissa kaavan sisältö saattaa olla kiistanalainen muutoksenhaun johdosta.

Kokeiluun osallistuvat kunnat ovat tehneet kokeilulailta siirretyn toimivallan nojalla seuranta-aikana päätöksiä poikkeamisasioissa seuraavasti: Helsinki 46 päätöstä, Espoo 40 päätöstä, Vantaa 27 päätöstä ja Turku 50 päätöstä. Päätöksistä suurin osa on ollut myönteisiä. Päätöksistä suurimmassa osassa on ollut kyse asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden vähäistä suuremmasta ylittamisestä tai rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle sitä ei ole asemakaavassa osoitettu. Kuudessa päätöksessä on ollut kyse poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä ja seitsemässä päätöksessä poikkeamisesta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Lyhyen ajanjakson ja taloudellisten suhdannevaihteluiden vaikutuksen vuoksi ei tarkkaan voida arvioida, onko kokeilulain säätäminen vaikuttanut vireille tulevien poikkeamisasioiden määrään.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on valittanut yhdestä Turun kaupungin poikkeamispäätöksestä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus yhdestä Helsingin kaupungin poikkeamispäätöksestä. Myös muut tahot ovat valittaneet kuntien tekemistä poikkeamispäätöksistä.

Kokeilun yhtenä tavoitteena on ollut selvittää, tulisiko maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamistoimivaltaa siirtää laajemmin ja pysyvästi kunnille. Lisäksi poikkeamistoimivallan siirron osalta haluttiin tietoa siitä, kuinka paljon rakentamisen viranomaishakemusten käsittelyä nopeutuu.

Koska niissäkin tilanteissa, joissa poikkeamistoimivalta on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, kunnat vastaanottavat poikkeamishakemuksen, mahdollisesti hoitavat kuulemisen ja perehtyvät asiaan lausuntoaan varten, kuntien työmäärän ei arvioida kasvaneen merkittävästi kokeilun johdosta. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset seuraavat kuntien tekemiä poikkeamispäätöksiä. Näin ollen osa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa poikkeamispäätösten käsittelystä vapautuneista voimavaroista kuuluu kuntien tekemien poikkeamispäätösten seuraamiseen sekä mahdollisesti muutoksenhakuprosessiin, jos elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus valittaa kunnan tekemästä päätöksestä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa voimavaroja säästyy pääasiassa päätösten lähettämisen, julkisanomisen, laskutuksen ja asiakaspalvelun kautta. Vastavasti edellä mainituissa asioissa kunnissa kuuluu enemmän voimavaroja.

Kokeiluun osallistuneiden kuntien arvion mukaan poikkeamisasioiden käsittelyaika on kokonaisuutena lyhentynyt, kun asiaa ei enää käsitellä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa, vaan vain yhdessä viranomaisessa. Käytännössä menettely voidaan todeta nopeutuneen sillä ajalla, joka elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta meni asian käsittelemiseen, jos kunnat ratkaisevat

poikkeamisasian samassa ajassa kuin ne antavat lausunnon.

Kokeiluun osallistuneet kunnat ovat olleet tyytyväisiä poikkeamistoimivallan siirtämiseen. Uudenmaan ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta saadun tiedon mukaan ne suhtautuvat poikkeamistoimivallan siirtämiseen myönteisesti.

Kokeilukunnat ovat toivoneet toimivallan siirtämistä pysyvästi kokeilussa mukana olleille kunnille tai kokeilun jatkamista, kunnes pysyvä ratkaisu tehdään.

2.2.2 Asemakaavassa annettavat mahdolliset erityismääräykset

Kokeilulain 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa ja 2 momentissa säädetään jätteiden putkikeräysjärjestelmään liittymistä koskevan asemakaavamääräyksen antamisesta Helsingin Ormuspellon ja Alppikylän asemakaava-alueilla sekä Vantaan Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen asemakaava-alueella. Helsingin Ormuspellon ja Alppikylän asemakaava-alueilla kokeilulain 4 §:ää ei ole sovellettu, koska kyseisillä alueilla asemakaavat ovat tulleet lainvoimaisiksi vuosina 2006 ja 2007 eli ennen kokeilua koskevan lain voimaantuloa eikä asemakaavoja ole kokeilulain voimassaoloaikana muutettu.

Vantaalla jätteen putkikeräysjärjestelmään liittymisvelvoitetta koskevia asemakaavamääräyksiä sisältyy Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1, nro 230900 -asemakaavaan sekä Kivistön keskusta-asuminen 2, nro 231300 ja Kivistön keskusta-asuminen 4, nro 231500 -asemakaavaehdotuksiin. Lisäksi erityistä määrääystä olisi tarkoitus käyttää myös Kivistön koulun ympäristön asemakaavassa nro 231600.

Kokeilulaki on mahdollistanut asuinrakennuksen varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla koskevan asemakaavamääräyksen antamisen Helsingin Ormuspellon ja Alppikylän asemakaava-alueilla sekä Vantaan Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen asemakaava-alueella. Helsingissä kokeilulain 4 §:ää ei ole sovellettu, koska kyseisillä alueilla asemakaavat ovat tulleet lainvoimaisiksi vuosina 2006 ja 2007 eli ennen kokeilulain

voimaantuloa. Mahdollisuutta ei ole myöskään käytetty Vantaalla.

2.2.3 Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Kokeilulain 5 §:ssä säädetään, että asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista Helsingissä, Vantaalla ja Turussa.

Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista on joissakin tilanteissa voinut mahdollistaa sen, että rakennusluvan hakija on välttynyt erillisen poikkeamista koskevan päätöksen hakemiselta ja kustannuksilta ja päässyt nopeammin aloittamaan rakennustyöt.

Toisaalta tontin rekisteröimättömyys ei ole ennen kokeiluakaan estänyt rakennusluvan myöntämistä. Eräissä kunnissa vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tontin rekisteröintiä koskevasta edellytyksestä voidaan tietyin edellytyksin poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n nojalla rakennusluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena. Tällöin erillistä poikkeamispäätöstä ei tarvita.

Helsingissä kokeilulain 5 §:ää on sovellettu 60 päätöksessä, jotka kaikki koskivat asuinrakentamista. Helsingissä on ennen kokeilulakia sovellettu käytäntöä, jonka mukaan tontin rekisteröimättömyys on voitu tietyin edellytyksin katsoa maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitetuksi vähäiseksi poikkeamiseksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, kun tontin rekisteröinti on ollut vireillä.

Vantaalla kokeilulain 5 §:ää on sovellettu noin sadassa päätöksessä, joista suurin osa koski asuntorakentamista.

Turussa on kokeilulain voimassaoloajanakin sovellettu käytäntöä, jonka mukaan tontin rekisteröimättömyys on voitu tietyin edellytyksin katsoa maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitetuksi vähäiseksi poikkeamiseksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, kun tontin rekisteröinti on ollut vireillä.

Niissä tilanteissa, joissa tontin rekisteröintiä koskevasta edellytyksestä ei olisi mahdollista tehdä rakennusluvan yhteydessä vähäistä poikkeamista, kokeilulain 5 §:n mukainen

menettely yksinkertaistaisi rakennushankkeen viranomaismenettelyä.

2.2.4 Kuntien seurantavastuu

Kokeilun tuloksia on selvitetty syksyllä 2012 järjestetyssä seminaarissa ja kokeiluun osallistuneille kunnille lähetetyllä kyselyllä keväällä 2013.

Kokeiluun osallistuvilta kunnilta tiedusteltiin kyselyssä muun muassa miten kaupungissa on sovellettu kokeilulakia ja miten toimivallan siirtäminen on vaikuttanut kaupungin työmäärään ja asioiden käsittelyyn. Lisäksi pyydettiin arvioimaan, onko kokeilu edistänyt asuntorakentamista ja asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Kokeiluun osallistuvilta kunnilta tiedusteltiin myös, olisiko kokeilua tarpeen jatkaa ja millaisia kokeilutarpeita kunnilla olisi.

Kyselyllä saatiin tarkempia tietoja kokeilulain soveltamisesta kaikilta kokeiluun osallistuvilta kaupungeilta yhdenmukaisessa muodossa. Kuntien vastauksia on hyödynnetty lainvalmistelutyössä.

Seurannasta arvioidaan aiheutuneen kunnille vähäisinä pidettäviä kustannuksia.

2.2.5 Asetuksenantovaltuus

Kokeilulain 7 §:n nojalla annettiin vuoden 2011 alussa valtioneuvoston asetus kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta, joka on voimassa 1.1.2014 saakka.

Asetuksessa on kaksi pykälää, joista toinen koskee asetuksen voimassaoloaikaa. Kokeiluasetuksessa säädetään, että Jyväskylän kaupungin Palokunnanmäen ja Kankaan asemakaava-alueilla asemakaavassa voidaan sallia tontin ajokelpoisen yhteyden ja teknisen huollon järjestäminen tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään viittä tonttia varten perustettavana rasitteena autopaikkojen korttelialueen kautta.

Asetuksenantovaltuutuksen mahdollistamalla tavalla ei ole säädetty kokeiluun liittyvistä, paloturvallisuuden takia välttämättömistä rakentamismääräyksistä.

Kokeiluasetusta ei ole sovellettu Jyväskylän Palokunnanmäen asemakaavaa laadittaessa, koska sopimusjärjestely mahdollisti ta-

voitteiden toteuttamisen alueella. Myöskään Jyväskylän Kankaan alueen osalta asetusta ei ole sovellettu, koska asemakaavan laatimisprosessi ei ole vielä alkanut.

Jyväskylän kaupungilta saadun tiedon mukaan tarve Kankaan asemakaava-alueen osalta asetuksen mukaiselle sääntelylle kuitenkin olisi olemassa, koska alueen asemakaavoitusprosessi on alkamassa. Lisäksi Jyväskylän kaupunki on esittänyt, että se haluaisi soveltaa kyseistä säännöstä myös Väinölan asemakaava-alueella.

2.2.6 Yhteenvedo

Kokeilusta saatujen tietojen perusteella erityisesti poikkeamistoimivallan siirron koetaan selkeyttäneen rakentamisen poikkeamisasioiden käsittelyä, kun hakemuksen käsittely ei jakaudu kahdelle eri viranomaiselle. Poikkeamistoimivallan siirron voidaan arvioida edistäneen viranomaisten voimavarojen tarkoituksenmukaisempaa kohdentumista poikkeamisasioissa. Kokeiluun osallistuneiden kuntien arvion mukaan poikkeamisasioiden käsittelyaika on kokonaisuutena lyhentynyt.

Helsingin osalta erityisiä asemakaavamääräyksiä koskeva kokeilulain 4 § on jäänyt vaille soveltamista eikä siitä ole saatu kokemuksia. Vantaalla asemakaava-alueita ei vielä ole rakennettu, joten putkikeräysjärjestelmään liittymistä koskevaa velvollisuutta koskevan asemakaavamääräyksen konkreettisia vaikutuksia ei voida lopullisesti vielä arvioida. Jätteen putkikeräysjärjestelmiä on toteutettu muualla ilman erityistä asemakaavamääräystä. Tällöin järjestelmään liittymisvelvollisuudesta on sovittu esimerkiksi tontinluovutus sopimuksessa. Koska asuinrakennuksen varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla koskevia asemakaavamääräyksiä ei ole annettu Helsingissä eikä Vantaalla, kokemuksia tältä osin ei ole saatu. Lainkohdan ei voida todeta keventäneen asemakaavamääräyksiä.

Rakennusluvan myöntämisestä ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista erityisesti säätäminen kokeilulailla on voinut joissakin tapauksissa yksinkertaistaa rakentamisen viranomaisprosessia, mutta toisaalta

maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa edellä selostetulla tavalla nykyisellään riittävän joustovaran tilanteissa, joissa tonttia ei ole vielä rekisteröity.

Asetuksenantovaltuutus on jäänyt käyttämättä siltä osin kuin se koskee asuinrakennuksen varustamisesta automaattisella sammutuslaitteistolla. Valtuutuksen nojalla annetussa asetuksessa on ollut vain yksi pykälä. Siltä osin kuin kokeiluasetus on annettu, sitä ei ole sovellettu.

Kokeilulain tavoite on sen 1 §:n mukaan kokemusten hankkiminen siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.

Koska asuntotuotannon kustannustehokkuuteen vaikuttavat useat eri syyt, kuten talouden suhdannemuutokset, kokeiluun vaikuttava asuntotuotannon kustannustehokkuuteen ei pystytä selvittämään luotettavasti.

Voidaan kuitenkin todeta, että viranomaisprosessien selkeytyminen ja nopeutuminen osaltaan edistävät rakentamista.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Lain alueellista soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että lain soveltamisalueeseen kuuluisivat asukasluvultaan kymmenen suurinta kuntaa. Poikkeamistoimivallan siirto koskisi siten Helsingin, Espoon, Vantaan ja Turun kaupunkien lisäksi Tampereen, Oulun, Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Kouvolan kaupunkeja.

Poikkeamisasioita koskeva toimivallan siirto koskisi vastaavasti Uudenmaan ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten lisäksi Pirkanmaan, Pohjois-Pohjanmaan, Keski-Suomen, Pohjois-Savon, Hämeen ja Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten tehtäviä.

Kokeiluun osallistuvien kuntien lukumäärää pidetään riittävänä kokeilun tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Mukana olevien kuntien joukko sisältää kaupunkiseutujen keskuksia ja kuntaliitosten myötä yhdistyneitä kuntia. Kokeilun hallittavuuden vuoksi tätä useampia kuntia ei esitetä kokeiluun.

Kokeilua ei ehdoteta jatkettavaksi erityisiä asemakaavamääräyksiä koskevan 4 §:n osalta, koska se on jäänyt pääosin käyttämättä. Siltä osin kuin pykälää on sovellettu, tarvetta kokeilun jatkamiselle ei ole.

Kokeilua ei ehdoteta jatkettavaksi kokeilulain 5 §:n osalta, koska maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa rakennusluvan kannalta riittävän joustovaran tilanteissa, joissa tonttia ei ole rekisteröity.

Kokeilulakiin ei ehdoteta jatkossa sisällytettäväksi asetuksenantovaltuutta koskevaa pykälää, koska asetuksenantovaltuus on jäänyt osin käyttämättä ja siltä osin kuin asetus on annettu, sitä ei ole sovellettu.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Poikkeamispäätöksistä saatavat tulot ovat jääneet kokeilun aikana elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta saamatta, kun taas kunnat ovat voineet periä maksuja tekemistään poikkeamispäätöksistä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sekä työ- ja elinkeinotoimistojen maksullisista suoritteista vuonna 2013 annetun valtioneuvoston asetuksen (907/2012) mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamispäätökset ovat valtion maksuperustelain (150/1992) 6 §:n 3 momentissa tarkoitettuja maksullisia julkisoikeudellisia suoritteita, joista elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus perii omakustannusarvoa alemman maksun. Kunnat puolestaan päättävät itse poikkeamispäätöksistä perittävistä maksuista.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa voimavaroja säästynee pääasiassa päätösten lähettämisessä, julkipanossa, laskutuksessa ja asiakaspalvelussa. Vastaavasti näissä asioissa kunnissa kuluu enemmän voimavaroja.

Kokeilun aikaiseen tilanteeseen ei tulisi muutosta Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Turussa eikä Uudenmaan ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa, koska kokeilu jatkuisi näiden osalta ennallaan.

Lain alueellista soveltamisalaa laajennettaisiin viiteen muuhun kuntaan. Uusissa kokeilukunnissa resurssitarve kasvaisi jonkin verran, kun poikkeamisasiat käsiteltäisiin ja ratkaistaisiin kunnissa. Vastaavasti Pirkanmaan, Pohjois-Pohjanmaan, Keski-Suomen, Pohjois-Savon, Hämeen ja Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten resurssitarve vähenisi jonkin verran, kun asiat käsiteltäisiin kunnissa. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa asiantuntijavoimavaroja tulee edelleen kulumaan kuntien päätöksenteon valvontaan.

Lisäksi kunnille aiheutuisi vähäisinä pidettäviä kuluja kokeilun seurannasta.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Poikkeamistoimivallan siirtämisen ei arvioida merkittävästi lisäävän tai vähentävän kuntien ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten työmäärää. Poikkeamistoimivallan siirtämisen seurauksena arvioidaan viranomaisten voimavarojen kuitenkin osin kohdentuvan aiempaa tarkoituksenmukaisemmin poikkeamisasioiden käsittelyssä, kun hakemuksen käsittely ei jakaudu enää kahdelle eri viranomaiselle.

Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Turussa sekä vastaavasti Uudenmaan ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa kokeilunaikaiseen tilanteeseen ei tulisi muutosta, koska kokeilua ei näiden osalta muutettaisi.

Kunnissa, joihin kokeilua poikkeamistoimivallan osalta laajennettaisiin, valmistellaan kuntien lausunnot elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti, joten poikkeamistoimivallan siirtämisen ei arvioida lisäävän merkittävästi poikkeamisasioiden käsittelyyn kuluva työmäärää kunnissa. Kyseisten alueiden elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa asiantuntijavoimavaroja tulee edelleen kulumaan kuntien päätöksenteon seuraamiseen.

Rakennusluvan myöntämistä ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista koskevan pykälän kumoamisella ei oleteta olevan mer-

kittäviä vaikutuksia kunnan viranomaisten toimintaan. Käytännössä tontin rekisteröimättömyys voidaan tietyn edellytyksin hyväksyä vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä tontin rekisteröinnin ollessa vireillä, jolloin erillistä poikkeamispäätöstä ei tarvita.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Luonnos hallituksen esitykseksi on valmisteltu ympäristöministeriössä. Kokeilun tuloksia ja kaupunkien kokemuksia on selvitetty syksyllä 2012 järjestetyssä seminaarissa sekä kokeiluun osallistuneille kaupungeille lähetyllä kyselyllä keväällä 2013. Kaupunkien kyselyyn antamia vastauksia on hyödynnetty lainvalmistelutyössä. Kaupungit ehdottivat poikkeamistoimivallan siirtämisen jatkamisen lisäksi eräitä muita muutoksia. Näitä ehdotuksia ei ole mahdollista toteuttaa kokeilulain voimassaolon jatkamisen yhteydessä, mutta niitä voidaan hyödyntää maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnissa.

Lisäksi kokeilusta ja sen jatkamisesta on keskusteltu elinkeino-, liikenne- ja ympäris-

tökeskusten edustajille järjestetyissä tilaisuuksissa.

Ympäristöministeriö on tiedustellut Tampereen, Oulun, Kuopion, Lahden ja Kouvolan kaupunkien halukkuutta osallistua kokeiluun erillisellä kirjeellä toukokuussa 2013.

5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Esityksestä pyydettiin lausunto oikeusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, opetus- ja kulttuuriministeriöltä, Uudenmaan, Varsinais-Suomen, Hämeen, Pirkanmaan, Kaakkois-Suomen, Etelä-Savon, Pohjois-Savon, Pohjois-Karjalan, Keski-Suomen, Etelä-Pohjanmaan, Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Suomen Kuntaliitolta, Helsingin, Espoon, Tampereen, Vantaan, Oulun, Turun, Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Kouvolan kaupungeilta sekä Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:ltä.

(Täydennetään myöhemmin...)

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

Lain nimeke. Lain nimeke ehdotetaan muutettavaksi siten, että se kuvaa paremmin säädöksen sisältöä. Koska laissa ei säädetä rakentamis- ja kaavamääräysten keventämisestä, asiaa koskeva maininta poistettaisiin. Lain nimeke ehdotetaan muutettavaksi laiksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamistoimivallan siirtämisen kokeilusta.

1 §. Tavoite. Lain tavoitesäännöstä tarkistettaisiin siten, että lain tavoitteena olisi hankkia kokemuksia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamistoimivallan siirtämisestä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille. Kokemusten perusteella voitaisiin arvioida, voitaisiinko maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamistoimivaltaa siirtää pysyvästi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille. Muutoksen johdosta myös pykälän otsikko muutettaisiin yksikkömuotoon.

2 §. Soveltamisala. Lakia sovellettaisiin jatkossa Helsingin, Espoon, Tampereen, Vantaan, Oulun, Turun, Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Kouvolan kaupungeissa.

3 §. Poikkeamistoimivalta. Poikkeamistoimivallan siirtäminen koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2–4 kohdissa tarkoitettuja asioita.

Kokeiluun osallistuneet kaupungit ovat ilmaisseet halukkuutensa jatkaa kokeilua toimivallan siirtämisen osalta. Poikkeamistoimivalta ehdotetaan siten pysytettäväksi edelleen Helsingin, Vantaan, Espoon ja Turun kaupunkien alueella maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2–4 ja 3 momentissa säädettyissä poikkeamisasioissa kunnilla.

Poikkeamistoimivallan siirtämisen osalta kokeilulain alueellista soveltamisalaa laajennettaisiin siten, että pykälän alueellinen soveltamisala kattaisi Helsingin, Espoon, Vantaan ja Turun lisäksi Tampereen, Oulun, Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Kouvolan kaupungit, jotka ovat ilmoittaneet halukkuutensa osallistua kokeiluun poikkeamistoimivallan siirtämisen osalta.

Laajentamalla kokeilun soveltamisaluetta voidaan saada aikaisempaan verrattuna use-

ampia kuntia ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksia poikkeamistoimivallan siirron kokeilun piiriin. Tällä tavoin saadaan monipuolisemmin lisätietoa siitä, olisiko poikkeamistoimivallan siirtäminen kunnille pysyvästi ja laajemmin mahdollista. Poikkeamistoimivallan siirron kokeileminen antaisi ympäristöministeriölle tietoa siitä, millaiset edellytykset poikkeamispäätösten tekemiseen on erilaisissa kaupungeissa ja millaiseksi kuntien ratkaisukäytäntö muodostuisi.

Kokeilun alueellisen laajentamisen tarkoituksena olisi lisäksi saada tietoa sen arvioimiseksi, miten toimivallan siirto kunnille asettuisi maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön alueiden käytön suunnittelua sekä osallistumista korostavaan järjestelmään. Tarkoituksena olisi myös saada lisätietoa siitä, joutuisiko toimivallan siirrosta tarve tarkistaa poikkeamisedellytyksiä koskevia säännöksiä. Poikkeamistoimivallan siirtämisestä saatavien kokemusten perusteella voitaisiin siten arvioida uudelleen maankäyttö- ja rakennuslain säätämisen yhteydessä tehtyjen ratkaisujen ajankohtaisuus.

Poikkeamistoimivallan siirto ei edelleenkään vaikuttaisi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeuteen. Kuntien tulee viivytyksettä toimittaa tekemänsä poikkeamispäätökset tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset voivat valittaa kuntien tekemistä poikkeamispäätöksistä maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 7 kohdan mukaisesti.

Poikkeamistoimivallan siirtäminen ei tarkoittaisi poikkeamisedellytysten muuttamista, vaan harkinnan poikkeamisasioissa tulee jatkossakin tapahtua maankäyttö- ja rakennuslain edellytysten mukaisesti.

Pykälän otsikon kirjoitusasua tarkistettaisiin.

4 §. Asemakaavassa annettavat mahdolliset erityismääräykset. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

Helsingin kaupungilta saadun tiedon mukaan pykälää ei ole sovellettu Helsingissä, koska pykälässä mainittujen alueiden asema-

kaavat ovat tulleet voimaan ennen kokeilulain voimaantuloa.

Vantaan kaupungilta saadun tiedon mukaan pykälää ei ole sovellettu siltä osin kuin se koskee asemakaavamääräyksen antamista asuinrakennuksen varustamisesta automaattisella sammutusjärjestelmällä.

Vantaan kaupunki on sisällyttänyt erityisen asemakaavamääräyksen velvollisuudesta liittyä jätteen putkikeräysjärjestelmään yhteen lainvoimaiseen asemakaavaan ja kahteen asemakaavaehdotukseen, joiden osalta kaavoitusprosessi on vielä kesken. Lisäksi kyseisenlainen erityinen määräys on tarkoitus sisällyttää vielä yhteen asemakaavaan. Nämä neljä asemakaavaa kattavat Kivistön alueelle suunnitellun jätteen putkikeräysjärjestelmän alueen, jolla velvoite liittyä jätteen putkikeräysjärjestelmään on kaupungin arvion mukaan ollut tarpeen sisällyttää asemakaavaan.

Pykälä ehdotetaan kumottavaksi, koska se on jäänyt pääosin soveltamatta ja siltä osin kuin sitä on käytetty, tarvittavat asemakaavat valmistuvat vuoden 2013 loppuun mennessä. Tarvetta kokeilun jatkamiselle ei tältä osin siten ole. Siltä varalta, että asemakaavamenettely jonkin Vantaan Kivistön alueen asemakaavan osalta olisi kesken lakimuutoksen voimaan tullessa, ehdotetaan asiasta otettavaksi lakiin siirtymäsäännös.

5 §. *Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista.* Kokeilulain 5 §, joka koskee mahdollisuutta myöntää rakennuslupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista, ehdotetaan kumottavaksi.

Kokeiluun osallistuvilta kaupungeilta saadun tiedon mukaan tontin rekisteröimättömyys ei estä rakennusluvan myöntämistä, kun tontin rekisteröinti on vireillä. Tällöin tontin rekisteröintiä koskevasta edellytykses-

tä on voitu poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n nojalla rakennusluvan yhteydessä eikä erillistä poikkeamispäätöstä tarvita.

Koska maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa rakennusluvan kannalta riittävän jouston tilanteissa, joissa tonttia ei ole vielä rekisteröity, asiaa koskeva kokeilulain säännös ehdotetaan kumottavaksi.

7 §. *Asetuksenantovaltuus.* Kokeilulain asetuksenantovaltuutta koskeva 7 § ehdotetaan kumottavaksi. Asetuksenantovaltuus on jäänyt osin käyttämättä ja siltä osin kuin valtioneuvoston asetus on annettu, sitä ei ole sovellettu.

Kokeiluasetusta ei ole sovellettu Jyväskylän Palokunnanmäen asemakaavaa laadittaessa, koska sopimusjärjestely mahdollisti tavoitteiden toteuttamisen kyseisellä alueella. Myöskään Jyväskylän Kankaan alueen osalta asetusta ei ole sovellettu, koska asemakaavoitus ei ole käynnistynyt.

2 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaisuuteen voimaan ennen kokeilulain voimassaolon päättymistä, jotta kokeilua voidaan kokeilussa jo mukana olevissa kaupungeissa jatkaa saumattomasti. Näin ollen laki ehdotetaan tulevaisuuteen voimaan viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2014. Laki olisi voimassa vuoden 2018 loppuun.

Siltä varalta, että asemakaavamenettely voimassa olevan kokeilulain 4 §:n nojalla annettavien Vantaan Kivistön alueiden asemakaavojen osalta olisi kesken lakimuutoksen voimaantullessa, ehdotetaan asiasta otettavaksi lakiin siirtymäsäännös.

Edellä esitetyn perustella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain muuttamisesta

Annettu Helsingissä ... päivänä ...kuuta 201...

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 4 §, 5 § ja 7 §, 8 §:n 2 momentti sekä liitteet 1 ja 2, sekä *muutetaan* lain nimeke, 1 §, 2 §, 3 § ja 8 §:n 1 momentti seuraavasti:

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamistoimivallan siirtämisen kokeilusta

1 §

Tavoite

Lain tavoitteena on hankkia kokemuksia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamistoimivallan siirtämisestä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille.

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Kouvolassa.

3 §

Poikkeamistoimivalta

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 Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Kouvolassa kunta.

8 §

Voimaantulo

Tämä laki on voimassa 31 päivään joulukuuta 2018.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____
kuuta 201 . Tämän lain voimaan tullessa voimassa ol-
lutta 4 §:ää sovelletaan asiaan, joka on tullut
vireille ennen tämän lain voimaantuloa.

Helsingissä päivänä _____
kuuta 201

Pääministeri

JYRKI KATAINEN

Asunto- ja viestintäministeri *Pia Viitanen*

Laki**kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä ... päivänä ...kuuta 201...

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 4 §, 5 § ja 7 §, 8 §:n 2 momentti sekä liitteet 1 ja 2, sekä
muutetaan lain nimeke, 1 §, 2 §, 3 § ja 8 §:n 1 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus***Laki****kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta**

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 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Jyväskylässä.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamistoimivallan siirtämisen kokeilusta**

1 §

Tavoite

Lain tavoitteena on hankkia kokemuksia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamistoimivallan siirtämisestä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille.

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Helsingissä, Espoossa, *Tampereella*, Vantaalla, *Oulussa*, Turussa, Jyväskylässä, *Kuopiossa*, *Lahdessa* ja *Kouvolassa*.

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 Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Turussa kunta.

4 §

Asemakaavassa mahdolliset erityismääräykset

Helsingin Ormuspellon ja Alppikylän asemakaava-alueilla (liite 1) sekä Vantaan Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella 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 kiinteistö-

3 §

Poikkeamistoimivalta

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 Helsingissä, Espoossa, *Tampereella*, Vantaalla, *Oulussa*, Turussa, *Jyväskylässä*, Kuopiossa, Lahdessa ja *Kouvossa* kunta.

4 §

*Asemakaavassa **annettavat** mahdolliset erityismääräykset*

(kumotaan)

5 §

Rakennusluvun myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

(kumotaan)

rekisteriin.

7 §

Asetuksenantovaltuus

Valtioneuvoston asetuksella säädetään:

- 1) kokeiluun liittyvistä, paloturvallisuuden takia välttämättömistä rakentamismääräyksistä;
- 2) tonttijaon laatimisesta Jyväskylän kaupungissa.

8 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2011 ja on voimassa 1 päivään tammi-kuuta 2014.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

7 §

Asetuksenantovaltuus

(kumotaan)

8 §

Voimaantulo

Tämä laki on voimassa 31 päivään joulukuuta 2018.

(2 mom. kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 201_____ .

Tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta lain 4 §:ää sovelletaan asiaan, joka on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa.
