

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 4 ja 8 §:n muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain voimassaoloaika päättyy vuoden 2023 lopussa. Voimassaoloa ehdotetaan esityksessä pidennettäväksi vuodella, vuoden 2024 loppuun asti. Lain soveltamisalaan kuuluvissa kunnissa on vielä tarve soveltaa poikkeusjärjestelyjä, joten lain voimassaoloa on tarpeen jatkaa.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024 ja olemaan voimassa 31.12.2024 asti.

---

## SISÄLLYS

|  |   |
|--|---|
| ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .....  | 1 |
| PERUSTELUT .....   | 3 |
| 1 Nykytila ja sen arviointi .....  | 3 |
| 2 Ehdotettu muutos.....  | 3 |
| 3 Esityksen vaikutukset .....  | 4 |
| 4 Asian valmistelu .....   | 4 |
| 5 Voimaantulo .....  | 5 |
| LAKIEHDOTUS .....  | 6 |
| Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain<br>muuttamisesta ..... | 6 |
| LIITE .....  | 7 |
| RINNAKKAISTEKSTI .....   | 7 |
| Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta .....                               | 7 |

## **PERUSTELUT**

### **1 Nykytila ja sen arviointi**

#### *Kokeilulaki*

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010, jäljempänä *kokeilulaki*) koskee Helsingin, Turun ja Vantaan kaupungin oikeutta poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) eräistä säännöksistä.

Laki oikeuttaa Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella antamaan asemakaavassa määräyksen liittyä jätteiden putkikeräysjärjestelmään (4 §). Lisäksi siinä säädetään oikeudesta myöntää rakennuslupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla (5 §).

Kokeilulaki annettiin vuoden 2010 lopussa (HE 184/2010 vp) ja se oli alkuperäisessä muodossaan voimassa 1. tammikuuta 2014 asti. Lain antamisen taustalla oli vuoden 2008 asuntopoliittinen toimenpideohjelma.

Lain voimassaoloa jatkettiin ensimmäisen kerran vuonna 2013 (HE 177/2013 vp) niin, että sen voimassaolo päättyi 31.12.2018. Samalla lakia muutettiin lisäämällä sen soveltamisalan piiriin uusia kuntia ja poistamalla joitain tarpeettomia säännöksiä. Lain voimassaolo pidennettiin seuraavan kerran vuonna 2018 (HE 118/2018 vp) niin, että sen voimassaolo päättyi 31.12.2023. Samalla lakia muutettiin kumoamalla lain 7 § ja muuttamalla sen 8 §:ää.

Lain tavoitteena on hankkia kokemuksia siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta (1 §). Kokeilussa mukana olevat kunnat ovat velvollisia seuraamaan ja arvioimaan kokeiluja ja antamaan ympäristöministeriölle kokeilun seurantaa ja arviointia koskevat tiedot (6 §).

Lakia sovellettiin alunperin sen soveltamisalan mukaan Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Kouvolassa (2 §). Lain voimaantulon jälkeen muutettujen (2 §) ja kumottujen (3 ja 7 §) säännösten myötä lakia sovelletaan enää Vantaalla, Helsingissä ja Turussa.

### **2 Ehdotettu muutos**

Lain voimassaoloa (8 §) ehdotetaan pidennettäväksi vuodella, vuoden 2024 loppuun asti.

Voimassa olevan kokeilulain 4 §:n 1 momentin mukaan Vantaan Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella asemakaava-alueella voidaan asemakaavassa antaa määräys kiinteistön liittämistä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Marja-Vantaan osayleiskaava on korvattu vuoden 2023 tammikuussa lähes koko Vantaan kaupungin alueen kattavalla uudella yleiskaavalla. Tämän vuoksi momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä viitattaisiin 10.1.2023 asti voimassa olleeseen Marja-Vantaan osayleiskaavaan. Säännöksen alueellinen soveltamisala pysyisi voimassa olevan lain mukaisena. Alueen asemakaavoitus on vielä kesken, minkä johdosta säännöksen voimassaoloa on vielä tarpeen jatkaa.

Kokeilulain 5 §:n mukaan 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.

Kuntien kokemusten perusteella lain 5 §:ää vastaava säännös on suunniteltu otettavaksi osaksi rakentamislakia (751/2023) ja koskemaan valtakunnallisesti kaikkia kuntia. Kokeilun perusteella lailla on edistetty asuntorakentamista ja asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Lain 5 §:n säännös on muun muassa nopeuttanut rakennuslupien käsittelyä, kun se on sallinut maankäyttö- ja rakennuslain pääsäännön mukaisten perättäisten prosessien tekemisen osittain samanaikaisesti. Kokeilulain voimassaolon pidentämisellä tämän säännöksen osalta varmistettaisiin, että ei syntyisi välivaihetta, jossa luvitusta ei voitaisi jatkaa kokeilun kaltaisella tavalla. Rakentamislaki tulee voimaan vuoden 2025 alussa, ja säännös, jonka mukaan rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista, on tarkoitus lisätä rakentamislakiin ennen rakentamislain voimaantuloa.

### **3 Esityksen vaikutukset**

Esityksellä on jonkin verran taloudellisia, ympäristöllisiä ja yhteiskunnallisia vaikutuksia sekä viranomaisvaikutuksia. Ne vaikutukset, joita kokeilulailla on ollut tähän asti, jatkuvat edelleen lain voimassaolon jatkamisen myötä.

Tähänastisten kuntien kokemusten perustella lailla on edistetty asuntorakentamista ja asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Säännös on muun muassa nopeuttanut rakennuslupien käsittelyä, kun se on sallinut maankäyttö- ja rakennuslain pääsäännön mukaisten perättäisten prosessien tekemisen osittain samanaikaisesti.

Keskitetyn jätteiden putkikeräysjärjestelmän on katsottu alkuperäisessä hallituksen esityksessä (HE 184/2010 vp) mahdollistavan tehokkaan jätteenkeräämisen, mistä saadaan kustannussäästöjä kunnassa. Alueelle rakennettavassa putkikeräysjärjestelmässä investointikustannuksien merkitys on suurempi kuin perinteisessä jäteastakeräyksessä. Jotta runkoputkistoa voidaan hyödyntää tehokkaasti, on pidetty taloudellisesti perusteltuna, että kaikki putken läheisyydessä olevat kiinteistöt veloitetaan liittymään alueelle rakennettavaan putkikeräysjärjestelmään. Pidemmällä aikavälillä putkijätejärjestelmän on ajateltu muodostuvan selvästi tavanomaista astiajärjestelmää edullisemmaksi, koska sen käyttökustannukset ovat huomattavasti alemmat kuin perinteisessä järjestelmässä. Samoin sen on ajateltu vähentävän alueen jätteenkeräysliikennettä, joka parantaa viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Rakennusluvan myöntämisen asemakaava-alueella ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista on puolestaan todettu alkuperäisen hallituksen esityksen vaikutusarvioinnissa mahdollistavan sen, että rakennusluvan hakija välttyy poikkeamispäätöksen kustannuksilta ja pääsee nopeammin rakentamaan. Poikkeamispäätöksen hakemisesta luopuminen nopeuttaa ja yksinkertaistaa lupaprosessia. Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien lupaviranomaisten resursseja säästyy.

Kunnille aiheutuu vähäisinä pidettäviä kuluja kokeilun seurannasta.

### **4 Asian valmistelu**

Hallituksen esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä. Lain tarpeellisuudesta ja sen voimassaoloajan mahdollisesta jatkamisesta pyydettiin lausunnot lausuntopalvelu.fi -palvelun kautta. Lausuntoa pyydettiin erityisesti niiltä kunnilta, joita kokeilulaki koskee. Luonnos hallituksen esityksestä oli lausunnoilla 24.11.2023–27.11.2023 välisenä aikana. Lausuntoja

annettiin yhteensä 3 kappaletta. Lausunnon antoivat Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki ja Suomen Kuntaliitto ry.

Lausunnonantajat katsoivat kannatettavaksi kokeilun jatkamista rakennuslupamenettelyn osalta. Lausunnoissa katsottiin, että kokeilu on sujuvoittanut luvitusta erityisesti Vantaan alueella, jossa kokeilusta on tullut vakiintunut käytäntö.

Vantaan kaupunki toi esille launnossaan, että nyt kumottavaksi ehdotettavaa 4 §:ää olisi syytä myös jatkaa vuodella. Kyseinen pykälä koskettaa vain Vantaan kaupunkia ja nykyistä Kivistön kaupunginosaa, jossa asemakaavoitus on edelleen kesken ja asemakaavamääräys putkijärjestelmään liittymisestä on koettu tarpeelliseksi.

Lausuntojen perusteella päätettiin jatkaa myös lain 4 §:n voimassaoloaika vuodella.

Lakiehdotusta ei valmistelun kiireisen aikataulun takia ole tarkastettu oikeusministeriön laintarkastusyksikössä.

## **5 Voimaantulo**

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024 ja olemaan voimassa 31.12.2024 saakka.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## **Laki**

### **kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 4 ja 8 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 4 §:n 1 momentti ja 8 §, sellaisena kuin ne ovat, 4 §:n 1 momentti laissa 990/2023 ja 8 § laissa 892/2018, seuraavasti:

#### 4 §

##### *Asemakaavassa mahdolliset erityismääräykset*

Vantaan Marja-Vantaan 10 päivään tammikuuta 2023 voimassa olleen osayleiskaavan alueella asemakaava-alueella voidaan asemakaavassa antaa määräys kiinteistön liittämisestä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

---

#### 8 §

##### *Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2011 ja on voimassa 31 päivään joulukuuta 2024.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

---

Helsingissä 30.11.2023

**Pääministeri**

**Petteri Orpo**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen

## **Laki**

### **kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

4 §

4 §

*Asemakaavassa mahdolliset  
erityismääräykset*

*Asemakaavassa mahdolliset  
erityismääräykset*

Vantaan Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella asemakaava-alueella voidaan asemakaavassa antaa määräys kiinteistön liittämistä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

---

Vantaan Marja-Vantaan 10 päivään tammikuuta 2023 voimassa olleen osayleiskaavan alueella asemakaava-alueella voidaan asemakaavassa antaa määräys kiinteistön liittämistä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

---

8 §

8 §

*Voimaantulo*

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2011 ja on voimassa 31 päivään joulukuuta 2023.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2011 ja on voimassa 31 päivään joulukuuta 2024.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .