

MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ

LAUSUNTO

Dnro 43/2017

LAUSUNTO 3D KIINTEISTÖMUODOSTAMISEEN LIITTYVISTÄ LAKILUONNOKSISTA

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen liittyvistä laeista.

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa.

MTK kannattaa kiinteistömuodostukseen liittyvien säädösten nykyaikaistamista kolmiulotteisten kiinteistöjen mahdollistamisella. Säädökset selventäisivät osittain epäselvää oikeustilaa esimerkiksi maanalaisen rakentamisen osalta. MTK kannattaa maanomistajien mahdollisuutta kiinteistöjensä kehittämiseen ja taloudelliseen hyödyntämiseen, jota esitetty 3D-kiinteistömuodostus parantaa.

Luonnoksen säädökset koskevat vain asemakaavoitettuja alueita, joten kyse on käytännössä vain taajamien alueella. Näin ollen vaikutukset maa- ja metsätalouden piirissä oleviin kiinteistöihin tulisivat olemaan erittäin pienet, mutta mahdollisia esimerkiksi matkailua tai yritysten toimitiloja koskevissa hankkeissa.

MTK muistuttaa maanomistajien oikeusturvan vaatimuksista sekä kaavoitusprosessin että muutoksenhaun osalta. Erityisesti maanpäällinen 3D kiinteistömuodostus edellyttää erityistä huolellisuutta luonnoksessa peruskiinteistöksi nimetyn maantasossa olevan kiinteistön haltijan oikeusturvan näkökulmasta. Kiinteistön omistusoikeuden on oikeuskäytännössä ja -tieteessä tulkittu ulottuvan niin syväälle ja korkealle kuin kiinteistön hyödyntäminen on normaalein menettelyin ollut mahdollista. Kyse on siten omaisuudensuojaan liittyvistä kysymyksistä, jotka ovat suojattu perustuslaissa.

Luonnoksessa ehdotetaan tonttijaossa ja rakennuslupamenettelyssä naapureiden kuulemis- ja muutoksenhakuoikeutta laajennettavaksi myös muiden kuin välittömien naapurikiinteistöjen osalle. MTK pitää muutosta perusteltuna silloin kun kyse on asemakaavan mukaisista 3D-kiinteistöistä. MTK painottaa, että laajennusta ei tule ulottaa muihin eli perinteisiin 2D-kiinteistöjen lupaprosesseihin.

Helsingissä 12. päivänä toukokuuta 2017



Antti Sahi
Toiminnanjohtaja



Simo Takalammi
Maankäyttöasiantuntija