Maa- ja metsätalousministeriö

PL 232

00171 Helsinki

Lausuntopyyntönne MMM020:00/2015 (585/1.1/2017)

**Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi**

Suomen Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto. Kuntaliitto on ollut aloitteellinen 3D kiinteistöjärjestelmän valmistelun käynnistämisessä.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että mahdollistettaisiin uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueella.

Tavoitteena on yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaava-alueen suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa. Kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi kuten nykyisin lohkomalla tai halkomalla. Kiinteistönmuodostamista koskeva toimitus kohdistuisi kolmiulotteista kiinteistöä ensimmäisen kerran alueelle muodostettaessa maanpinnan tasossa olevaan, kaksiulotteisesti rajattuun kiinteistöön, jota kutsuttaisiin *peruskiinteistöksi*.

Lainhuudatusta, kiinnitystä ja kiinteistötoimituksia koskevaa sääntelyä ei tässä yhteydessä asiallisesti muutettaisi, mutta kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä muutettaisiin siten, että sekä horisontaalisen että vertikaalisen ulottuvuuden sisältävän kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen, lainhuudattaminen, kiinnittäminen ja rekisteröiminen kiinteistörekisteriin olisivat mahdollisia.

Kiinteistönmuodostamislakia tarkistettaisiin lisäksi siten, että kolmiulotteisen rasiteoikeuden perustaminen olisi mahdollista esimerkiksi asemakaava-alueella sijaitsevalle kolmiulotteiselle kiinteistölle pääsemiseksi. Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävistä rekisteriyksiköistä vahvistetulla asemakaava-alueella yleinen alue ja lunastusyksikkö voisivat tarvittaessa olla kolmiulotteisia kiinteistöjä.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin lisäksi siten, että kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten suhteiden ja peruskiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen olisi mahdollista rakennusrasittein ja yhteisjärjestelysopimuksin. Lisäksi muun muassa kuulemista ja valitusoikeutta koskevia säännöksiä tarkistettaisiin siten, että varmistetaan sekä kolmiulotteisen kiinteistön että sen ylä- ja alapuolisten kiinteistöjen menettelyllinen oikeussuoja kiinteistöä koskevassa rakennuslupamenettelyssä ja tonttijaossa.

Ehdotetun lainsäädännön mukaan asemakaava-alueella esimerkiksi eri käyttötarkoituksia varten osoitetut tietyn alueen osat voitaisiin muodostaa itsenäisiksi kolmiulotteisiksi kiinteistöiksi. Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa vain, jos asemakaavasta ei muuta johdu. Asemakaavassa voitaisiin määrätä yksityiskohtaisemmin kolmiulotteisten yhteishankkeiden toteuttamisesta, mutta erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisuudesta ei edellytettäisi. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä *rakennuskortteli*n alueella kiinteistön sisältymistä *sitovaan tonttijakoon*. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuolelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi.

Lakimuutos mahdollistaa ja edellyttää nykymenettelyjen tarkastelua kokonaan uudesta näkökulmasta. On tärkeää, että lakimuutos antaa kunnille mahdollisuuden järjestää prosessinsa joustavasti. Lakimuutos mahdollistaa (ja edellyttää) uudenlaisten sähköisten työkalujen entistä laajemman käyttöönottamisen esimerkiksi kaavoituksessa, kiinteistöasioissa samoin kuin rakentamisen suunnittelussa. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistaminen asemakaavan toteuttamisessa edellyttää, että tämä mahdollisuus otetaan huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistaminen heijastuu kuntien rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan. Vaikutuksia on lupaprosesseihin, samoin rasite- ja yhteisjärjestelyasioihin, kun aiemmin hallinnonjakosopimuksilla hoidetut kysymykset siirtyvät rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten piiriin. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamismahdollisuus edellyttää kunnan sisällä yhteistä näkemystä prosessista kokonaisuutena.

Alkuvaiheessa lainsäädännön soveltamiseen joudutaan luomaan menettelytavat, jotka palvelevat kunnan tavoitteita ja ovat tarkoituksenmukaisia huomioiden kunnan toiminnan järjestämisen. Uusien menettelytapojen luominen voi aluksi olla haastavaa, mutta kun menettelytavat on luotu, lakimuutoksesta ei aiheutune pysyväisluontoista ylimääräistä taakkaa.

3D kiinteistö voi olla esityksen mukaan olla tontti, yleinen alue tai lunastusyksikkö. Riittääkö tämä? Tonttijako laaditaan rakennuskortteliin. 3D kiinteistönä tulisi voida toteuttaa myös puiston alla oleva parkkiluolan rakennusala sekä toriparkin rakennusala yleisen alueen alla. Edelleen tulee hallita 3D kiinteistön osana korttelialueen rakennusaloihin liittyvät ulokkeet.

Lausuntomateriaalissa ei ole mukana asetusvalmistelua. 3D kiinteistöjärjestelmän käytännön toimivuutta varmistettaessa ratkaisevia ovat mm. yhteisjärjestelysopimusten muotomääräykset, rakennusvalvontatoimet sekä tonttijakopäätöksestä valittaminen ja valitusoikeutetut. 3D kiinteistön toteuttamista ohjataan keskeisesti MRA 37 §:n tarkennuksilla tonttijaon laatimisesta. Onko tarpeen ja miten paljon poiketa sitovasta tonttijaosta? Asetusten puuttuminen vaikeuttaa kokonaisuuden käytännön toimivuuden arviointia.

Kuntien tietojärjestelmiin tarvitaan päivityksiä ja laajennuksia 3D kiinteistönmuodostuksen toteuttamiseksi sekä 3d kiinteistöjen käyttämiseksi osana kuntien prosesseja. 3D kiinteistöjärjestelmän käyttöönotto tulee edellyttämään joustavaa siirtymistä kuntien prosessien ja prosessijärjestelmien ajantasaistamiseksi. Kokonaistaloudellisia vaikutuksia tietojärjestelmien ja prosessien kehittämiseen on vaikea luotettavasti arvioida.

Laajalla lakimuutoksella voi olla ennakoimattomia vaikutuksia käytännön viranomaisprosesseihin tai muita heijastusvaikutuksia käytännön toimintaan rakennetussa ympäristössä. On tärkeää, että lain käytännön toimivuutta seurataan ja mahdollisten ennakoimattomien heijastusvaikutusten ilmetessä lainsäädäntöä voidaan tarvittaessa tarkistaa.

Kuntaliitto kannattaa 3D kiinteistöjärjestelmän toteuttamista tämän esityksen pohjalta kuitenkin ottaen huomioon edellä esitetyt tarkennustarpeen järjestelmän toimivuuden ja sujuvan käyttöönoton varmistamiseksi.

SUOMEN KUNTALIITTO

Jarkko Huovinen Matti Holopainen

johtaja, kehittämispäällikkö

alueet ja yhdyskunnat yksikkö