Maa- ja metsätalousministeriö

PL 30

00023 VALTIONEUVOSTO

[kirjaamo@mmm.fi](mailto:kirjaamo@mmm.fi)

Viite: Lausuntopyyntö MMM020:00/2015 (585/01.01/2017)

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

Rakennusteollisuus RT ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa ja antaa seuraavansisältöisen lausunnon.

**Luonnoksen asiasisällöstä**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä

maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että mahdollistettaisiin uuden kolmiulotteisesti määritellyn

kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön (3 D-kiinteistö) 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.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä rakennuskorttelin alueella kiinteistön sisältymistä sitovaan tonttijakoon. 3D-kiinteistöjä voitaisiin muodostaa ainoastaan niissä tilanteissa, joissa rakentamistoiminnan tarkoituksenmukainen järjestäminen näin edellyttää.

Luonnoksessa on todettu, että tarve kolmiulotteisuuteen tulee lähtökohtaisesti rakennushankkeen toteuttajalta. Tarvittaessa asemakaavassa määrättäisiin yksityiskohtaisemmin kolmiulotteisten yhteishankkeiden toteuttamisesta, mutta erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisuudesta ei lainsäädännössä edellytettäisi. Rakennuskorttelissa kolmiulotteisuus perustuisi kuitenkin aina sitovassa tonttijaossa osoitettuun kolmiulotteiseen tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuolelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin lisäksi siten, että sekä kolmiulotteisten kiinteistöjen

keskinäisten suhteiden että kaksiulotteiseen, ns. peruskiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen olisi mahdollista rakennusrasittein ja yhteisjärjestelysopimuksin.

Perinteisesti kiinteistön omistaja on Suomessa aina omistanut maata, mutta näin ei välttämättä ole enää jatkossa, mikäli esitetyt muutokset toteutuvat. 3D-kiinteistöksi voitaisiin jatkossa muodostaa esimerkiksi kauppakeskuksen katolle perustettava asuinkerrostalo.

Olemassa olevaa kiinteistöjärjestelmää ei ole tarkoitus muuttaa kolmiulotteiseksi, 3D tulisi käyttöön perinteisen 2D-kiinteistön rinnalle uutena vaihtoehtona. Kolmiulotteisuuteen ei missään tilanteessa velvoitettaisi, vaan sen käyttö on toimijoille mahdollisuus, jos lainmukaiset edellytykset täyttyvät. 3D-kiinteistön mahdollistaminen ei myöskään automaattisesti synnyttäisi uusia velvollisuuksia toimijoille.

**Rakennusteollisuus RT ry:n kannanotto**

Rakennusteollisuus RT ry kannattaa muutosesityksiä.

Muutoksilla saataisiin aikaan selkeä parannus nykyiseen suomalaiseen kiinteistöjärjestelmään perustuvaan toimintamalliin, jossa suurten ja monitasoisten maanpinnan ylä- ja alapuolisten kohteiden hallinta perustuu usein yhteisomistukseen ja sen pohjalle luotuihin monimutkaisiin hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimuksiin.

Muutoksilla selkeytettäisiin nykyisiä maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen omistamiseen, hallintaan, kiinnittämiseen ja rakentamiseen liittyviä menettelyitä. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen käyttäminen lisäisi valinnan mahdollisuuksia hankkeiden suunnitteluvaiheessa ja hankkeiden rahoitusjärjestelyt helpottuisivat.

Muutoksilla olisi vaikutusta erityisesti maanalaisiin rakennushankkeisiin (mm. pysäköintihallit), joissa maan alle muodostettavien 3D-kiinteistöjen avulla monet nykyongelmat voitaisiin ratkaista itsenäisiin kiinteistöihin kohdistuvien, kirjattavissa olevien oikeuksien ja velvollisuuksien kautta.

Tarmo Pipatti

toimitusjohtaja

**Tämä lausunto on toimitettu sähköpostilla osoitteeseen** [**kirjaamo@mmm.fi**](mailto:kirjaamo@mmm.fi)