



Maa- ja metsätalousministeriö  
[kirjaamo@mmm.fi](mailto:kirjaamo@mmm.fi)

MMM020:00/2015, 585/01.01/2017

**Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:n LAUSUNTO luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostuslain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi**

Pyydämme kiinnittämään erityistä huomiota lopullisessa laissa kirjauksiin, jotka koskevat kiinnityskelpoisuutta. Maanalaisten tilojen yksityisrahoitusta on merkittävästi haitannut, että syntynyttä tilaa (esim. parkkihalli) ei ole voitu perustaa kiinnityskelpoiseksi. Nyt uudella lailla tämä asia pääosin korjaantuu. Tavanomaisesti keskustojen alle tehtävään parkkihalliin liittyy useiden tonttien alta menevä ajotunneli, joka tulisi saattaa kiinteäksi osaksi muodostettavaa kiinteistöä.

Toinen lisätarkastelua vaativa kysymys on korvauksien suuruus. Yksityiset maanalaiset hankkeet ovat budjetiltaan tiukkoja ja yksikin kohtuuton korvauspyyntö voi kaataa hankkeet. Tässäkin yhteydessä lunastuksen käyttö kohtuullisine korvauksineen on suotavaa.

### *2.1.3 Maanhankinta*

*Asemakaavan toteuttaminen vaatii usein kiinteistöjen omistusjärjestelyitä, sillä kaavojen aluerajaukset, korttelit ja tontit eivät aina vastaa voimassa olevaa kiinteistöjaotusta. Sama koskee sitovassa tonttijaossa osoitettuja tontteja. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin hankkiminen ja omistuksen tai hallinnan saattaminen yksiin käsiin on tontin toteuttamisen eli rakentamisen edellytys. Omistus voi olla joko yksinomaista tai määräosaista yhteisomistusta. Kuten edellä on kuvattu, kolmiulotteisen tilojen hallinnan pohjana on nykyään usein tontin määräosainen yhteisomistus. Omistuksen saattaminen rakennuttajan käsiin voi tapahtua kaupoin tai muin vapaaehtoisin saannoin taikka pakkotoimisesti lunastuksin. Asemakaava-alueen yksittäisten rakennuspaikkojen tai sitovan tonttijaon mukaisten kaavatonttien hankkiminen yksin rakennuttajan omistukseen on mahdollista kiinteistönmuodostamislain (KML) 62 §:ssä tarkoitettulla tontinosan lunastusmenettelyllä. Tällöin kunnalla on maanomistuksesta riippumatta toissijainen oikeus lunastaa tontti omistusoikeuksin (ks. myös KML 62 a ja 62 b §). Asemakaavan mukaisen kaavatontin saattaminen yksin saman tahon omistukseen voi lisäksi tapahtua KML 64 §:n mukaan pakollisella tilusvaihdolla. Pakkotoiminen maanhankinta asemakaava-alueilla on tapahtunut pitkälti lunastuslain mukaisessa*

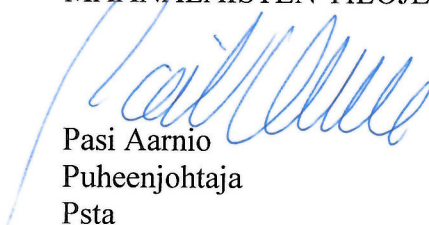


Maanalaisten Tilojen Rakentamisyhdistys  
Finnish Tunnelling Association

*menettelyssä lunastusperusteen ollessa asemakaava-alueiden osalta yleensä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Esimerkiksi MRL 96 §:n nojalla kunta saa ilman erillistä lunastuslupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Tällä perusteella kunta voi esimerkiksi lunastaa asemakaavassa kunnan tarpeisiin maanalaista rakentamista (esim. metrotunnelia) varten osoitetun alueen varsinaisen maanomistajan käyttöoikeuden rajoittamiseksi. Näissä maanalaista lunastamista koskevissa tilanteissa omistusoikeus jää maanomistajalle lunastajan saadessa vain käyttöoikeuden maanalaiseen tilaan. **Kiinnityskelpoiseksi kiinteistöksi ei metrotunnelia tai maanalaista parkkihallia voida siten tällä perusteella muodostaa.***

Helsingissä 12.5.2017

MAANALAISTEN TILOJEN RAKENTAMISYHDISTYS MTR

  
Pasi Aarnio  
Puheenjohtaja  
Psta  
Pia Vasko  
Sihteeri

Pasi Aarnio, Fortum Oy, pasi.aarnio@fortum.com, p. 040 714 9400.