

8.5.2017

Asiatunnus/Dnro
OUKA/2568/00.04.00/2017

Maa- ja metsätalousministeriö

kirjaamo@mmm.fi

Viite Lausuntopyyntönnö MMM020:00/2015, 585/01.01/2017

OULUN KAUPUNGIN LAUSUNTO

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt Oulun kaupungin lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi.

Luonnoksen ehdotuksia

Lakimuutosluonnoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueella.

Kolmiulotteisina kiinteistöinä voitaisiin kiinteistörekisteriin merkitä tontteja, yleisiä alueita ja lunastusyksiköitä. Kolmiulotteisen kiinteistön pitäisi sijaita asemakaava-alueella eikä sen muodostaminen saisi olla ristiriidassa olemassa olevan asemakaavan toteuttamisen kanssa. Kolmiulotteisen tontin rekisteröinti edellyttäisi aina sitovaa tonttijakoa.

Tonttijaon laatiminen maanalaisen asemakaavan alueelle mahdollistettaisiin. Rakennusluvan myöntäminen mahdollistettaisiin ennen kolmiulotteisen tontin rekisteröintiä, mikä kuitenkin olisi rakennuksen käyttöönoton edellytys. Lisäksi tonttijaon oikeusvaikutuksista voitaisiin tietyin edellytyksin poiketa rakennusluvan hakijan koko rakennuspaikkaa koskevan hallintavaatimuksen osalta, jos se tonttia rakennettaessa osoittautuisi tarpeelliseksi.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellisen rakennusrasitteen perustaminen ilman asianosaisten sopimusta mahdollistettaisiin. Asemakaavan toteuttamisen ohella kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen voisi olla yhteisjärjestelyn perusteena.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen tapahtuisi pääosin lohkomistoimituksissa ja omistusoikeuden lunastustoimituksissa. Kiinteistönmuodostamislain mukainen asemakaava-alueen kulkuyhteys voitaisiin perustaa myös kolmiulotteisena.

Oulun kaupungin lausunto

Oulun kaupunki toteaa, että lakimuutosluonnoksessa esitetään vaihtoehtoinen malli toteuttaa asemakaavan mahdollistamaa maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen rakentamista.

Maanalainen rakentaminen

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus soveltuu erityisesti maanalaisia toimintoja, kuten parkkiloolia, varten toteutettavien tonttien muodostamiseen sekä niitä palvelevien rasiteoikeuksien perustamiseen. Ehdotetuista kolmiulotteisista kiinteistölaaduista vain tontit voivat olla lainhuudatuksen ja kiinteistökiinnitysten kohteina. Tästä johtuen maanalaisen lunastusyksikön tai yleisen alueen kiinteistönmuodostuksella saavutettava lisäarvo verrattuna käyttöoikeuden lunastamiseen, kohdistuu lähinnä vain kiinteistörasitteiden perustamismahdollisuuteen.

Maanpäällinen rakentaminen

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen maanpinnan yläpuolella, käytännössä rakennuksen tai rakennuskokonaisuuden jakaminen eri kiinteistöiksi, tulee olemaan erittäin haastavaa lakimuutosluonnoksessakin esitetyistä syistä: Kiinteistön omistajien kesken tulee päästä hyvin varhaisessa vaiheessa, viimeistään tonttijaon laatimisen yhteydessä, yhteisymmärrykseen rakenteellisista ja taloteknisistä ratkaisuista, kulku- ja käyttöoikeuksista, energia- ja paloteknisistä ratkaisuista, niiden toteuttamisesta ja kustannusten jakamisesta sekä rakennusten ja rakennusosien kunnossapidosta. Tämä johtaa aiempaa laajempien, monimutkaisempien ja lukumääräisesti useampien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten tekemiseen, koska kolmiulotteisen tontin rakentaminen ja käyttö tukeutuu aina toisen kiinteistön käyttöön. Lisäksi kaikkia rakennuksen elinkaaren aikana eteen tulevia ongelmatilanteita ja niiden edellyttämää sopimista on lähes mahdotonta ennakoita. On vaikea nähdä, miten näiden kiinteistöjen muodostamisella sekä kaikkien tarvittavien rasitteiden perustamisella ja rekisteröinnillä varmistetaan kiinteistöjärjestelmän selvyttä ja luotettavuutta, mitä kuitenkin lakiehdotuksen perusteluissakin pidetään kaikissa tapauksissa olennaisimpana asiana. Toisaalta erityisesti palotekniset vaatimukset (esimerkiksi vaakasuora palomuur) eri kiinteistöjen välillä voivat johtaa siihen, ettei kiinteistön jakaminen kolmiulotteisesti ole enää tarkoituksenmukaista.

Jos kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen tarkoituksenmukaisuutta ei ole ratkaistu asemakaavassa, jää ratkaisu tonttijaon yhteyteen. Lakimuutosesityksen perusteluissa korostetaan erityisesti, että kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisella kaavan mahdollistamat eri käyttötarkoitukset voidaan erottaa toisistaan, jolloin (muun muassa) näiden hallinnointi on tehokkainta ja tarkoituksenmukaisinta, omistuksen läpinäkyvyys lisääntyy ja kiinteistövero voidaan kohdentaa oikeille tahoille. Jos pyrittäisiin vain eri käyttötarkoituksiin osoitettujen kiinteistöjen muodostamiseen, maankäyttö- ja rakennuslain tonttijakoa koskevaan pykälään tulisi lisätä tätä koskeva säädös, jolloin tarkoituksenmukaisuusharkinta tonttijaon osalta olisi yksiselitteisempi ja kiinteistöjaotuksen pirstoutuminen vähäisempää.

8.5.2017

Asiatunnus/Dnro
OUKA/2568/00.04.00/2017

Kuitenkin myös samalla käyttötarkoituksella voi olla useita eri toimijoita, jolloin mainittujen tavoitteiden - hallinnoin tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus, omistuksen läpinäkyvyys, kiinteistöveron oikea kohdentaminen - saavuttaminen edellyttää (tarkoituksenmukaisuusrajaan asti) kiinteistöjakoa myös saman käyttötarkoituksen sisällä pirstoen ja monimutkaista kiinteistöjaotusta. Tämän jälkeenkin rakennuskohteeseen saattaa jäädä yhteisomistuksia hallinnanjakosopimuksineen.

Koska kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen tulee olemaan aina tapauskohtaista, yksittäiseen hankkeeseen liittyvää ja lukumääräisesti vähäistä, lakimuutosehdotuksen perusteluissa mainittuja rutiineja kiinteistönmuodostukseen ei pääse syntymään. Ja kuten lakimuutosesityksen perusteluissa todetaan, kaikilla lainsäädännön sektoreilla, jotka koskevat kiinteistöä tavalla tai toisella, kolmiulotteisesta kiinteistöstä tulee syntymään uusia laintulkintakysymyksiä, jotka tulevat työllistämään paitsi viranomaisia myös oikeuslaitosta.

Täydennysehdotuksia lakitekstiin

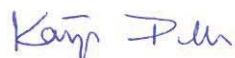
Kiinteistörekisterilain 2 pykälässä määritellään mikä on peruskiinteistö.

Kiinteistönmuodostamislain 20 pykälän loppuun lisätään: Vaaka- ja pystysuunnassa ulottuvuuksiltaan ja sijainniltaan määrättyä kokonaisuutta (määräalaa) muodostettaessa saadaan tonttijaosta poiketa vain peruskiinteistön tai peruskiinteistöjen alueella asetuksessa säädetyin rajoituksin.

Yhteenveto

Oulun kaupungin näkemyksen mukaan lakiehdotuksessa mahdollistettava kolmiulotteinen kiinteistö on joissain tilanteissa sovellettavissa maanalaisten tonttien muodostamiseen.

Joissain yksittäisissä tapauksissa myös maanpäällinen kolmiulotteinen kiinteistö voi olla vaihtoehtoinen malli toteuttaa asemakaavan mukaista rakentamista. Samassa rakennuksessa, mutta eri kiinteistöillä toimiminen tulee kuitenkin lisäämään monimutkaisten yhteisjärjestelysopimusten, rakennusrasitteiden, kuten myös kiinteistön rakentamista, muuta käyttöä, hallintaa ja yhteistyötä koskevien muiden sopimusten määrää ja laajuutta. Kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään perustuva rakennushankkeen toteuttaminen tulee edellyttämään nykyistä huomattavasti tiiviimpää yhteistyötä rakennuttajan, kaavoittajan sekä rakennuslupa- ja kiinteistönmuodostamisviranomaisten välillä.



Kaija Puhakka
kaupungingeodeetti