



09.05.2017

Aika 9.5.2017 klo 16.00 – 19.36  
Paikka Rakentajantalo, kokoushuone Vire, 6. krs, os. Hannikaisenkatu 17  
Käsitellyt asiat 95 – 117

#### Jäsenet

- x Moilanen Seppo
- x Hautakangas Merja
- x Björk Matti
- x Halttunen Simo
- x Hokkanen Hannu
- x Hämäläinen Jukka
- x Knuuttila Kirsi
- x Kupari Marja
- x Lehtonen Joel
- Luukkonen Marja Leena
- x Nyberg Petri
- x Pakka Marjo
- x Saraste-Kautto Anita

#### Varajäsenet

- Asikainen Jouko
- Vaherto Eeva
- Laulainen Mika
- Hellman Janne
- Pietiläinen Mimmi
- Komulainen Annu
- Perttula Anne-Maria
- Kauko Virpi
- Kaukonen Anna
- Kinnunen Eetu
- Malinen Juhani
- Vallipuro Karoliina
- Korpela Kimmo

#### Muut läsnäolijat

- Mäkinen Riitta
- Selin Jaakko
- Lumela Meri
- x Järvi Carita
- Könkkölä Jonna
- Koivisto Timo
- x Saarivaara Erja
- x Strömberg Leila
- x Koskinen Veli-Jussi
- x Pitkänen Mari
- x Nyman Jaana
- x Salomaa Jari
- x Pesonen Tommi

kh:n puheenjohtaja  
kh:n 1. varapuheenjohtaja  
kh:n 2. varapj ja kh:n edustaja  
nuorisovaltuuston edustaja  
nuorisovaltuuston varaedustaja  
kaupunginjohtaja  
toimialajohtaja, esittelijä  
kaupunginarkkitehti  
kaupungininsinööri  
talous- ja hallintopäällikkö  
lakimies  
viestintäpäällikkö  
sihteeri

#### Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Seppo Moilanen

Sihteeri Tommi Pesonen

Pöytäkirjan tarkastus 11.5.2017, Jyväskylän kaupungin kirjaamossa, os. Vapaudenkatu 32

Anita Saraste-Kautto

Merja Hautakangas

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä 12.5.2017 Jyväskylän kaupungin kirjaamossa, os. Vapaudenkatu 32

**108 Lausunto kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

D/733/10.01.00.08/2017

Asian valmistelijat Juha Kantanen, puh. 014 266 5082 ja Jaana Nyman, puh. 014 266 5003

Maa- ja metsätalousministeriö on toimittanut Jyväskylän kaupungille lausuntopyyntönsä 20.3.2017 koskien ministeriössä valmisteltua kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista. Lakimuutoksilla on tarkoituksena mahdollistaa asemakaava-alueella kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus: Esityksen tavoitteena on luoda järjestelmä, jossa asemakaava-alueella olisi mahdollista muodostaa kolmiulotteinen kiinteistö, jonka rajat olisivat määritetyt, paitsi horisontaalisesti, myös vertikaalisesti eli syvyys - korkeus -suunnassa. Tarkoituksena on edistää maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen rakentamista, selkeyttää niiden hyödyntämistä vakuustarkoituksiin ja lisätä perusrekisterien tietosisältöä, niiden informaatioarvoa, hyödynnettävyyttä sekä selkeyttä.

Painopiste ehdotettavissa lakimuutoksissa on kiinteistönmuodostamisessa, rekisterinpidossa sekä maankäyttö- ja rakennuslain puolella sitovaa tonttijakoa sekä rasite- ja yhteisjärjestelyjä koskevien säännösten muuttamisessa.

Ministeriö on pyytänyt antamaan lausunnot 12.5.2017 mennessä. Jyväskylän kaupunki esittää lausuntona seuraavaa:

**Yleistä**

Yleisesti voidaan todeta, että muutosluonnoksen keskeiset tavoitteet uudenlaisen kiinteistölajin luomiseksi ovat hyviä. Myönteistä on myös se, että muutosluonnoksessa ei tehdä mitään uudenlaista toimintamallia tai uudenlaisia elementtejä nykyiseen asemakaavaprosessiin tai kiinteistönmuodostusprosessiin. Kolmiulotteinen kiinteistön perustaminen edellyttäisi sen määrittämistä aina jo asemakaavassa. Siten kunnalla on aina mahdollisuus vaikuttaa siihen, onko kolmiulotteisen kiinteistön perustamiselle olemassa edellytykset vai ei. Lopputuloksena uuden lain mukaan on itsenäinen kolmiulotteinen kiinteistö (esim. rakennuksen yksi kerros), joka on kirjaamiskelpoinen eli se voi toimia lainan vakuutena. Kyseinen ominaisuus on tärkeää muun ohessa yrityksille ja muille kaupallisille toimijoille.

Jyväskylän kaupungin alueella tämänkaltaiset tilanteet ovat voimassa olevan lainsäädännön puitteissa pääasiassa hoidettu toimijoiden kesken joko kiinteistön tai sen osan sekä kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten vuokra- tai hallinnanjakosopimuksin. Ne ovat sinällään toimineet hyvin, mutta järjestelyt ovat olleet välillä kankeita ja hidastaneet osaltaan rakentamisen kokonaisprosessia (järjestelyt perustuvat aina vapaaehtoisuuteen ja osapuolten neuvottelutulokseen vrt. esim. asemakaavassa edellytetyt kiinteistöjen yhteiset järjestelyt).

Maa- ja metsätalousministeriö asetti 11.5.2006 laaja-alaisen työryhmän selvittämään kolmiulotteisen (3D) kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämissuunnitelmat Suomessa. Jyväskylän kaupunki oli edustettuna em. työryhmässä. Lakia valmisteltaessa työryhmään on myöhemmässä vaiheessa osallistunut myös kiinteistörekisterin pitämisestä vastaavien suurten kaupunkien, Helsingin, Espoon ja Tampereen kiinteistöinsinööriedustajia. Nämä edustajat ovat jäseniä Kiinteistöinsinöörien kerhossa, jonka aloitteesta koko lakialoite on saanut alkunsa. Jyväskylän kaupungilla on myös edustaja em. kerhossa. Lainsäädännön muutoshanke lähtee siten konkreettisesta ns. kentällä havaituista tarpeista.

Kiinteistöjaotus luo perustan kiinteän omaisuuden omistamiselle. Tästä syystä kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen hyödyt liittyisivät muun muassa hankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottamiseen, kiinteistöverotuksen tehokkaampaan kohdentamiseen, kiinteistöjen hallinnan selkeyteen sekä omistuksen läpinäkyvyyteen. Asemakaavoituksessa 3D-kiinteistöt olisivat uusi mahdollisuus, jota voitaisiin hyödyntää tarvittaessa. Esimerkiksi keskustatoimintojen alueet ovat alueita, joissa kiinteistön käyttötarkoituksia voidaan määrätä kaavamääräyksin eri kerroksiin. Erityisesti suunniteltaessa maanalaisia pysäköintiratkaisuja 3D-kiinteistö antaa lisää mahdollisuuksia ja uudenlaisia malleja sekä rakentamiseen että rakentamisen rahoittamiseen. Tietoisuus 3D-kiinteistöistä mahdollisena kiinteistöjaotuksen perusteena tukee kaavaratkaisua ja helpottaa sen toteuttamista.

Tonttijaolla olisi ratkaiseva rooli rakennuskorttelin 3D-kiinteistöjen muodostamisessa, koska ilman tonttijakoa niitä ei voitaisi muodostaa. 3D-kiinteistön tonttijako voitaisiin vahvistaa kuitenkin vasta rakennusluvan myöntämisen jälkeen mikä on luonnollista, sillä vasta lopullinen rakennussuunnitelma voi olla tonttijaon laskennan lähtötietona. 3D-kiinteistön luonteesta johtuukin, että sen rajat olisivat usein samat kuin koko rakennuksen tai rakennuksen osan rajat. Tonttijaon merkitys muuttuisi jonkin verran näiden piirteiden vuoksi. Kiinteistömuodostuksen olisi lisättävä yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa, jotta suunniteltu rakennus kiinteistöjaotuksineen vastaa riittävästi laadittavan tonttijaon rajoja.

3D-kiinteistö muodostettaisiin aina tietyn asemakaavassa ja tarvittaessa sitovassa tonttijaossa mahdollistetun rakennushankkeen toteuttamiseksi ja koska rakennushanke konkretisoituu käytännössä vasta rakennuslupavaiheessa, tulee kiinteistön tarkka ulottuvuus ja myös tarpeellisten rasitteiden sijainti ratkaistavaksi vasta tässä yhteydessä. Lakimuutokset eivät kuitenkaan merkittävästi muuta rakennusvalvonnan roolia esim. nykyisissä rakennusrasite- ja yhteisjärjestelyasioissa vaikkakin jatkossa rakennusrasitteiden perustaminen sekä yhteisjärjestelypäätökset voivat koskea peruskiinteistöjen lisäksi myös 3D-kiinteistöjä, mikä tuo eteen uusia tulkintatilanteita rasitteiden perustamisessa. Rakennusrasitteiden ja yhteisjärjestelyiden tarve saattaa 3D-kiinteistöjen rakentamisessa olla lisäksi peruskiinteistön rakentamiseen verrattuna suurempaa (maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohta peruskiinteistön rakentamisessa on, että kaikki toiminnot sijoittuvat omalle tontille) minkä lisäksi ns. pakkorasitteiden käyttöala (rasitteen perustaminen on määrätty asemakaavassa) voi lisääntyä.

Suomessa on toimiva asunto-osakeyhtiöjärjestelmä, jonka perusteisiin nyt esiteillä muutoksilla ei ole tarkoitus puuttua.

Esityksen mukaan kiinteistörekisteriä ylläpitävien kuntien osalta muutoksesta aiheutuvat kuntien omien tietojärjestelmien uudistamiseen liittyvät kustannukset jäävät kuntien itse vastattaviksi. Jyväskylän kaupunki on jo mukana oman ohjelmistotoimittajan kehitysprojektissa. Se kuuluu normaaliin ohjelmiston kehittämistyöhön.

### **Yhteenveto**

Ehdotuksesta voidaan todeta, että se tuo kaupunkisuunnitteluun pitkään odotetun uuden elementin, jolla voidaan tehostaa asemakaava-alueen suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen ja kaminen myös korkeussuunnassa. Ehdotuksessa on onnistuneesti voitu tukea olemassa olevia suunnitteluprosesseja. Lisäksi suunnitelmien toteuttamiseen tarkoitetut kiinteistömuodostuksen lainsäädäntö ja prosessit muuttuvat vain tarpeellisilta osin. Siksi muutoksesta kunnalle aiheutuvat kustannukset kohdistuvat pääasiassa ohjelmiston kehittämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

### **Oheisliitteet:**

- luonnos hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta osoitteessa <http://mmm.fi/documents/1410837/2653356/HE+3D+suomi+luonnos/7db6f472-f717-4157-943d-698fb1deb2a6>

### **Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus**

Jyväskylän kaupunki antaa edellä esitetyn lausunnon maa- ja metsätalousministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.