



Porin kaupunginhallituksen kokous nro 12/2018

Aika 23.4.2018 kello 13:00-14:19, 14:25-17:03 ja 17:10-18:34

Paikka KH:n kokoushuone, Hallituskatu 12

Allekirjoitukset

Diana Bergroth-Lampinen
puheenjohtaja, §:t 201-208,
228 sekä 210-232

Maija Arola
pöytäkirjanpitäjä

Anne Liinamaa
puheenjohtaja, §:t 209 sekä
229-231

Käsitellyt asiat §:t 201-227, 232, salassa pidettävät §:t 228-231

Pöytäkirjan tarkastus Kaupungintalolla huhtikuun 27. päivänä 2018

Juha Kantola, §:t 201-202, 206-
220 sekä 222-232

Mari Kaunistola

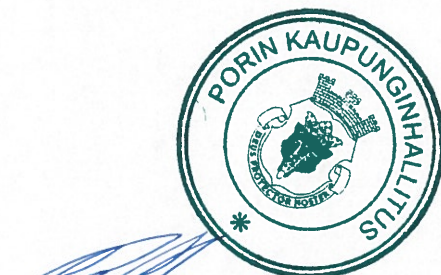
Esa J. Wahlman
§:t 203-205 sekä 221

Pöytäkirja on julkisilta osin yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.pori.fi ,
toukokuun 2. päivänä 2018.

Todistaa Maria Arponen
arkistos sihteeri

Otteen oikeaksi todistaa Porissa 27.4.2018

Hallintoyksikön päällikkö



Maija Arola



Päätoksentekijät	Diana Bergroth-Lampinen Arja Laulainen Esa J. Wahlman Raisa Ranta Erno Välimäki Satu Hatanpää Mari Kaunistola Petri Huru Tommi Salokangas Anne Liinamaa Juha Kantola	puheenjohtaja §:t 201-202, klo 13:00-14:19 sekä §:t 206-232 klo 14:28-17:03, 17:10-18:34
Muut läsnäolijat	Krista Kiuru Oili Heino Laura Huhtasaari Juha Vasama Aino-Maija Luukkonen Leena Tuominen Salla Rajala Tuomas Hatanpää Jouni Lampinen Maija Arola Juha Kämäri Anttivesa Knuutila Lauri Kilku Marko Kilpeläinen Heikki Haaparanta Samuli Kärkiluoma	KV:n puheenjohtaja, §:t 202-232, klo 14:07-14:19, 14:25-17:03, 17:10-18:34 KV:n I varapuheenjohtaja KV:n II varapuheenjohtaja, § 201-232, klo 13.00-14:19, 14:25-17.03 KV:n III varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja kaupunginlakimies viestintäyksikön päällikkö talousyksikön päällikkö, §:t 201-202 klo 13:00-13:58 omistajaohjausyksikön päällikkö hallintoyksikön päällikkö, pöytäkirjanpitäjä toimitusjohtaja, Satakunnan ammattikorkeakoulu, § 202, klo 13:03-13:25 puheenjohtaja, Satakunnan ammattikorkeakoulun hallituksen puheenjohtaja, § 202 klo 13:03-13:31 konsernihallinnon toimialajohtaja, § 202 klo 13:31-13:49 teknisen toimialan toimialajohtaja, § 202 klo 13:50-14:08 ICT-yksikön päällikkö, § 202 klo 14:09-14:19 tietoturvavastaava, § 202 klo 14:09-14:19

PORI 666/03.00.00/2018

218 § Lausuntopyyntö kiinteistörekisteriasetuksen ja kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamista koskevista asetuseronnoksista MMM 589/01.02/2018

Maa- ja metsätalousministeriö pyytää kaupungin lausuntoa otsikon mukaisesta asiasta. Lausunto pyydetään toimittamaan 27.4.2018 mennessä.

Kaupunkimittausyksikön lausunto:

Yleistä

Porin kaupunginhallitus on antanut (8.5.2017 § 318) lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi. Kyseisessä lausunnossa on otettu seikkaperäisesti kantaa asiaan ja todettu muun muassa seuraavaa:

” Muutokset itse lakiteksteihin ovat hyvin vähäisiä ja vaikuttavat siltä, että ne tähtäävät lähinnä 3-ulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamiseen. Ne eivät juurikaan ohjaa 3-ulotteisen kiinteistönmuodostuksen suuntaa tai aseta sille selkeitä rajoja. Tämä tulkinta jää tonttijakojen laadinnasta ja kiinteistönmuodostuksesta vastaavalla virkamieskunnalle eli käytännössä kuntien kiinteistöinsinööreille ja oletettavasti tulevien ennakkotapausratkaisujen muodossa tuomioistuimille.

Lainsäädännön tulisi olla mahdollisimman selkeää ja jättää mahdollisimman vähän tulkinnanvaraisuuksia. Nämä 3-ulotteiseen kiinteistönmuodostukseen tähtäävät säädökset eivät luonnoksen mukaisina sellaisia ole.”

Oletuksena tai ainakin toiveena on ollut, että kaupunginhallituksen lausunnossa esille tuodut puutteet ja tulkinnanvaraisuudet korjaantuisivat ja tarkentuisivat asetusten myötä. Muutokset niin kiinteistönmuodostamisasetukseen kuin kiinteistörekisteriasetukseenkin ovat vähäisiä ja lausunnolla olevat asetukset eivät juurikaan tarjoa ratkaisuja tai vastauksia kiinteistönmuodostamislakiin tehtävien muutosten jättämiin avoimiin kysymyksiin. Viittaamme näiden asetuseronnosten yhteydessä edellä mainittuun Porin kaupunginhallituksen lausuntoon.

Tarkemmin

Kiinteistörekisteriasetuseronnos pitää sisällään uutena kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevana kohtana 6 pykälän 1 momentin 15 kohtaan, millä lisättäisiin velvollisuus merkitä rekisteriin kolmiulotteisten kiinteistöjen asema suhteessa peruskiinteistöön, ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä (valtakunnallinen korkeusjärjestelmä), sekä välittömästi ylä- ja alapuolella olevat rekisteriyksiköt. Kun kolmiulotteiset kiinteistöt sijaitsisivat perinteisten kiinteistöjen maan pinnan yläpuolisessa tai alapuolisessa tilassa, voitaisiin mainittujen rekisterimerkintöjen avulla tarkoin hahmottaa 3D-kiinteistöjen sijainti ja ulottuvuudet sekä niiden suhde muihin kiinteistörekisteriyksiköihin. Kaupunkimittaus pitää hyvänä tätä tavoitetta rajata kolmiulotteisen kiinteistön ylin ja alin korkeusasema. Tämä kohta kuitenkin vielä herättää parikin kysymystä: Onko kiinteistöllä olemassa jokin absoluuttinen maksimikorkeus? Jos kiinteistöistä yksi on kolmiulotteinen, ovatko silloin kaikki samaan vaakasijaintiin projisoituvat ”päällekkäin” olevat kiinteistöt kolmiulotteisia?

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus lisää vaatimuksia kiinteistötoimitusten toimintakarttojen tietosisälön, informatiivisuuden ja havainnollisuuden suhteen. Kiinteistönmuodostamislain ja -asetuksen muutokset tällaisenaan eivät tuo vielä ratkaisua asiaan mutta odotettavissa on, että vaatimukset lisääntyvät. Toimituskartan tulee tulevaisuudessa olla rajamitat sisältävä ja kolmiulotteisesti hahmottava.

On aiheellista, että kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus kulkee yhdessä rakennuslupahankkeen kanssa mutta rakennuslupa tai asemapiirros eivät saa muodostua tonttijakoa ja asemakaavaakin vahvemmin kiinteistönmuodostusta ohjaavaksi elementiksi.

Lopuksi

Viittaamme näiden asetusluonnosten yhteydessä myös edellä mainittuun Porin kaupunginhallituksen lausuntoon luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi.

Liitteet	9	MMM:n lausuntopyyntö kiinteistönmuodostamisasetuksen ja kiinteistörekisteriasetuksen muuttamista koskevista asetusluonnoksista
	10	MMM:n muistio (luonnos) liittyen asetukseen kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamisesta
	11	MMM:n muistio (luonnos) liittyen asetukseen kiinteistörekisteriasetuksen muuttamisesta
	12	Luonnos valtioneuvoston asetukseksi kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamisesta
	13	Luonnos valtioneuvoston asetukseksi kiinteistörekisteriasetuksen muuttamisesta
	14	Porin kaupunginhallituksen lausunto kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta 8.5.2017 § 318

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa maa- ja metsätalousministeriölle kaupunkimittausyksikön valmisteleman luonnoksen mukaisen lausunnon.

Lisätietojen antaja Apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen, puh. 044 701 1850

Täytäntöönpano Maa- ja metsätalousministeriö

Kaupunginhallituksen päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus

Jakelussa mainitut

23. 04. 2018

Liite

9. 9. 218

Lausuntopyyntö kiinteistörekisteriasetuksen ja kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamista koskevista asetuseronnoksista

Maa- ja metsätalousministeriö pyytää lausuntoanne liitteenä olevista luonnoksista valtioneuvoston asetuksiksi. Asetusmuutoksilla on tarkoitus toteuttaa tarkentavaa sääntelyä liittyen hallituksen esityksessä 205/2017 esitettyyn laintasoiseen sääntelyyn, jolla mahdollistettaisiin kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen asemakaava-alueella. Samaan hallituksen esitykseen liittyy ympäristöministeriön diaarinumerolla YM3/600/2018 lausuttavana oleva luonnos maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta.

Lausunnot pyydetään toimittamaan viimeistään *perjantaina 27.4.2018* ensisijaisesti sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@mmm.fi tai kirjeitse osoitteeseen maa- ja metsätalousministeriö, PL 30, 00023 VALTIONEUVOSTO sekä osoitteeseen timo-ville.nieminen@mmm.fi.

Tämä lausuntopyyntö on lähetetty vain sähköisenä.

Lisätietoja antavat:

hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen,
sähköposti: timo-ville.nieminen@mmm.fi, puh. 0295 162 379

ylivohtaja Pentti Lähteenoja,
sähköposti: Pentti.Lahteenoja@mmm.fi, puh. 0295 162 485

Toimialan päällikkö,
Ylivohtaja


Pentti Lähteenoja

Hallitussihteeri


Timo-Ville Nieminen

LIITTEET:

Luonnokset valtioneuvoston asetuksiksi kiinteistönmuodostamis- ja kiinteistörekisteriasetuksen muuttamista koskeviksi asetuksiksi perustelumuistioineen.

JAKELU

oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Sisäministeriö, Maanmittauslaitos, Liikennevirasto, Verohallinto, Väestörekisterikeskus, Helsingin kaupunki, Espoon kaupunki, Tampereen kaupunki, Turun kaupunki, Oulun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Mikkelin kaupunki, Vantaan kaupunki, Lahden kaupunki, Kouvolan kaupunki, Porin kaupunki, Joensuun kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Vaasan kaupunki, Rovaniemen kaupunki, Seinäjoen kaupunki, Kotkan kaupunki, Salon kaupunki, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen kiinteistöliitto ry, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, Rakennustietosäätiö ry, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry, FLIC.

TIEDOKSI

Maa- ja metsätalousministeriö, RO ja LVO

Allekirjoitettu lausuntopyyntö on maa- ja metsätalousministeriön arkistossa.

13.3.2018

Kaupunginhallitus

23.04.2018
10. § 278
Liite

VALTIONEUVOSTON ASETUS KIINTEISTÖNMUODOSTAMISASETUKSEN MUUT- TAMISESTA

PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Kiinteistönmuodostamisasetusta (1186/1996) muutettaisiin siten, että siinä huomioitaisiin kolmiulotteisia kiinteistöjä (3D-kiinteistö) koskevat lainsäädännön muutokset, jotka tulevat voimaan 1 päivänä elokuuta 2018. Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan samana päivänä kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainsäädännön muutosten kanssa, eli 1 päivänä elokuuta 2018.

PERUSTELUT

1 Nykytila ja ehdotetut muutokset

Hallituksen esityksessä 205/2017 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 kiinteistöjen käyttöä sekä suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista ja hallintaa mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainmuutosten tullessa voimaan kiinteistönmuodostamisasetuksen voimassa oleva sääntely ei kaikilta osin täyttäisi kiinteistönmuodostamiseen liittyvää yksityiskohtaisempaa sääntelytarvetta.

Kiinteistönmuodostamisasetuksen toimitusasiakirjojen yksityiskohtaista sisältöä koskeva sääntely ei nyky muodossaan sisällä vaatimusta kolmiulotteista kiinteistöä koskevan toimituksen kannalta merkityksellisistä seikoista. Asetusta esitetään muutettavaksi siten, että sekä normaaliin lohkomisen toimitusasiakirjaan, että tontin, tai yleisen alueen muodostamista koskevaan asiakirjaan tulisivat merkityksi myös kaikki sellaiset tiedot, joiden merkintä on tarpeen erityisesti muodostettaessa kolmiulotteisia kiinteistöjä. Nykyisen toimitusasiakirjaan lisättävän tietosisällön osalta rajattaisiin samalla kolmiulotteisen kiinteistön osalta soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset tiedot, jotka ovat relevantteja, tai mahdollisia ilmoittaa, vain maanpinnan tason kiinteistöjen osalta.

Asetukseen tehtäisiin lisäksi teknisiä muutoksia, joilla huomioitaisiin lainsäädännössä jo aiemmin tapahtuneita muutoksia.

2 Yksityiskohtaiset perustelut

8 §. Asetuksen 8 §:stä poistettaisiin teknisenä muutoksena sen 3 momentti, jossa säädetään erillisen vesijätön tilaksi muodostamista koskevaan hakemukseen liitettävistä tiedoista. Erillisten vesijätöjen lakkauttamisesta annetun lain (373/2016) tultua voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017 ei mainittua hakemusta ole enää mahdollista tehdä, joten sen sisältöä koskeva sääntely ehdotetaan poistettavaksi asetuksesta tarpeettomana.

16 §. Asetuksen 16 §:n 1 momentin 4 kohtaan lisättäisiin kolmiulotteisen kiinteistön osalta toimituskirjaan merkittäväksi tiedoksi kiinteistön maanpintaan projisoitu pinta-ala. Kolmiulotteiset kiinteistöt voisivat sijaita sekä maanpinnan tason ylä- että alapuolella, ja niiden ulottuvuuksien hahmottamiseksi kaksiulotteisella kartalla niille laskettaisiin myös projisoitu pinta-ala. Maan pinnan tasoon projisoidulla pinta-alalla on rekisterin informaatioarvoa lisäävä vaikutus, sillä se auttaa selkeällä tavalla hahmottamaan sen maan pintatason kiinteistön, jonka alueella kolmiulotteinen kiinteistö sijaitsee, samoin kuin sen, millä kohdalla maan pinnan tason kiinteistöä se sijaitsee.

Kun kyse on kolmiulotteisesta kappaleesta, ei perinteinen pinta-ala tieto käytännössä kuvaisi mitään merkityksellistä. Sitä olisi myös hyvin vaikeaa määritellä epämääräiselle kappaleelle, jollaisia kolmiulotteiset kiinteistöt tulisivat useissa tapauksissa olemaan. Pinta-alan laskeminen esimerkiksi kohteelle, joka on vino tai vaikkapa kierteinen olisi kohtuuttoman työlästä siitä saatavaan hyötyyn nähden. Mainituista syistä tietoa 3D-kiinteistön kokonaispinta-alasta ei tulisi merkitä toimitusasiakirjaan. 3D-kiinteistö ei vie peruskiinteistöltä pinta-alaa, peruskiinteistö pysyy pinta-alaltaan ennallaan kiinteistönmuodostuksessa. 3D-kiinteistön kannalta olennaista on sen rakennusoikeus. Maan pintaan projisoidun pinta-alan osalta kyse on sen ilmentämisestä, mistä kiinteistöistä rakennusoikeutta 3D-kiinteistölle tulee. Rakennusoikeus on merkittävin asia joka peruskiinteistöllä muuttuu, sen rakennusoikeus vähenee mutta pinta-ala pysyy samana.

22 §. Asetuksen 22 §:n 1 momentin kohdassa 3 rajattaisiin kolmiulotteisen kiinteistön osalta pois vaatimus muodostajakiinteistön muodostuspinta-alaa koskevan merkinnän tekemisestä toimitusasiakirjaan. Kolmiulotteisesta kiinteistöistä olisi esitetyn lainsäädännön mukaan mahdollista jatkossa lohkoa uusia tontteja. Kun kolmiulotteisille kiinteistöille ei toimituskirjaan asian luonteesta johtuen merkittäisi pinta-alatietoa, ei tällaista tietoa tulisi merkittäväksi asiakirjaan myöskään muodostajakiinteistönä toimivan kolmiulotteisen kiinteistön osalta.

Pykälän 1 momentin uudessa 5 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi toimitusasiakirjaan merkittäviksi tiedoksi 3D-kiinteistön osalta sellaiset merkitykselliset lisätiedot, joiden avulla kiinteistön ominaisuudet ilmenisivät mahdollisimman havainnollisesti. Tällaisia tietoja olisivat kiinteistön asema suhteessa peruskiinteistöön, sen ylä- ja

alapuoliset kiinteistöt, sen ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä sekä maanpintaan projisoitu pinta-ala.

63 §. Asetuksen 63 §:ssä on säännelty jyvitetäessä käytettävän jyväluvun määräämisestä kokonaisina markkoina. Pykälän sanamuoto muutettaisiin vastaamaan nykytilannetta, ja markkojen sijasta säädettäisiin jyväluvun määräämisestä kokonaisina euroina.

3 Esityksen vaikutukset

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vaikutuksia on kuvattu yksityiskohtaisesti hallituksen esityksessä kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista koskevaksi lainsäädännöksi HE 205/2017 vp. Asetusehdotuksella muutettaisiin kiinteistönmuodostamisasetusta muuttamalla se vastaamaan mainitussa hallituksen esityksessä ehdotettua lainsäädäntöä. Esityksellä ei siten ole itsenäisiä vaikutuksia.

4 Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä virkatyönä. Valmistelu on tapahtunut osittain Maanmittauslaitoksessa valmistellun ehdotuksen sisältäneen muistion pohjalta. Valmistelun yhteydessä on kuultu oikeusministeriötä, valtiovarainministeriötä, ympäristöministeriötä, liikenne- ja viestintäministeriötä, Sisäministeriötä, Maanmittauslaitosta, Liikennevirastoa, Verohallintoa, Väestörekisterikeskusta, Helsingin kaupunkia, Espoon kaupunkia, Tampereen kaupunkia, Turun kaupunkia, Oulun kaupunkia, Jyväskylän kaupunkia, Kuopion kaupunkia, Mikkelin kaupunkia, Vantaan kaupunkia, Lahden kaupunkia, Kouvolan kaupunkia, Porin kaupunkia, Joensuun kaupunkia, Lappeenrannan kaupunkia, Hämeenlinnan kaupunkia, Vaasan kaupunkia, Rovaniemen kaupunkia, Seinäjoen kaupunkia, Kotkan kaupunkia, Salon kaupunkia, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen kiinteistöliitto ry:tä, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:tä, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:tä, Rakennusteollisuus RT ry:tä, RAKLI ry:tä, Rakennustietosäätiö ry:tä, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry:tä, FLIC:tä.

Asetusehdotus on ollut tarkistettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

5 Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä elokuuta 2018.

23.04.2018

Liite M. § 278

VALTIONEUVOSTON ASETUS KIINTEISTÖREKISTERIASETUKSEN MUUTTAMISESTA

PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Kiinteistörekisteriasetusta (970/1996) muutettaisiin siten, että siinä huomioitaisiin kolmiulotteisia kiinteistöjä (3D-kiinteistö) koskevat lainsäädännön muutokset, jotka tulevat voimaan 1 päivänä elokuuta 2018. Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan samana päivänä kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainsäädännön muutosten kanssa, eli 1 päivänä elokuuta 2018.

PERUSTELUT

1 Nykytila ja ehdotetut muutokset

Hallituksen esityksessä 205/2017 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 kiinteistöjen käyttöä sekä suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista ja hallintaa mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainmuutosten tullessa voimaan kiinteistörekisteriasetuksen voimassa oleva sääntely ei kaikilta osin täyttäisi muodostettavien kiinteistöjen kolmiulotteisuuden liittyvää yksityiskohtaisempaa sääntelytarvetta.

Kiinteistörekisteriin merkittävien tietojen luettelo kiinteistörekisteriasetuksessa on nykymuodossaan muotoiltu kattamaan ainoastaan ne tarpeet, jota liittyy perinteisten kaksikulotteisten kiinteistöjen rekisteriin merkitsemiseen. Asetusta esitetään siksi muutettavaksi siten, että kiinteistörekisteriin merkittävien tietojen luetteloon lisättäisiin ne tiedot, jotka olisivat keskeisiä kolmiulotteisten kiinteistöjen ominaisuuksien ilmentämiseksi mahdollisimman tarkasti rekisterin tietosisällössä. Toisaalta kaikkia kaksikulotteisista kiinteistöistä rekisteriin merkittävistä tiedoista ei ole tarpeellista tai mahdollista ilmoittaa 3D-kiinteistöjen osalta, ja näiltä osin 3D-kiinteistöt rajattaisiin pois muita kiinteistöjä koskevan rekisterimerkintävelvollisuuden piiristä.

2 Yksityiskohtaiset perustelut

6 §. Asetuksen 6 § sisältää luettelon niistä seikoista, jotka on merkittävä kiinteistörekisteriin kutakin rekisteriyksikköä koskevinä tietoina. Luettelo on tietosisällöltään laadittu ottaen huomioon ainoastaan kaksikulotteisten kiinteistöjen sekä muiden nykyisten rekisteriyksiköiden osalta tarvittavat tiedot. Säännöksen esitetään lisättäväksi

sellaiset tietosisällöt, jotka ovat tarpeellisia kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen tullessa mahdolliseksi.

Asetuksen 6 §:n 1 momentin 11 kohdassa kolmiulotteisen kiinteistön osalta rekisteriin merkittävistä tiedoista rajattaisiin pois kiinteistön pinta-ala. Kolmiulotteiset kiinteistöt voisivat sijaita maanpinnan tason ylä- tai alapuolella, ja niillä ei useimmissa tapauksissa olisi lainkaan maan pinnan tasossa olevaa pinta-alaa, eikä tieto sellaisenaan olisi kolmiulotteisen kiinteistön kannalta oleellinen. Kun kyse on kolmiulotteisesta kappaleesta eikä tasokohteesta, ei perinteinen pinta-ala tieto käytännössä kuvaisi mitään merkityksellistä. Sitä olisi myös hyvin vaikeaa määrittellä epämääräiselle kappaleelle, jollaisia kolmiulotteiset kiinteistöt tulisivat useissa tapauksissa olemaan. Pinta-alan laskeminen esimerkiksi kohteelle, joka on vino tai vaikkapa kierreinen olisi kohtuuttoman työlästä siitä saatavaan hyötyyn nähden. 3D-kiinteistön kannalta olennaista on sen rakennusoikeus. 3D-kiinteistö ei vie peruskiinteistöltä pinta-alaa, peruskiinteistö pysyy pinta-alaltaan ennallaan kiinteistönmuodostuksessa. Maan pintaan projisoidun pinta-alan osalta kyse on sen ilmentämisestä, mistä kiinteistöistä rakennusoikeutta 3D-kiinteistölle tulee, ja rakennusoikeus on merkittävin asia joka peruskiinteistöllä muuttuu. Sen rakennusoikeus vähenee mutta pinta-ala pysyy samana. Näissä tapauksissa olennainen tieto kiinteistön ulottuvuuksien hahmottamiseksi olisi siten kiinteistön maanpinnan tasossa esitetty horisontaalinen ”jalanjälki” sen ulomaisia reunoja pitkin. Rekisteriasetuksen 6 §:n 1 momentin 11 kohtaan lisättäisiin siksi kolmiulotteisen kiinteistön osalta kiinteistörekisteriin merkittäväksi tiedoksi kiinteistön maanpintaan projisoitu pinta-ala. Kolmiulotteinen kiinteistö rajattaisiin pois myös vesipinta-alan rekisteriin merkitsemistä koskevan vaatimuksen piiristä. Kolmiulotteisille kiinteistöille ei tulisi erikseen maan pinnan tasossa olevaa vesipinta-alaa.

Uutena kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevana kohtana 6 pykälän 1 momentin 15 kohtaan lisättäisiin velvollisuus merkitä rekisteriin kolmiulotteisten kiinteistöjen asema suhteessa peruskiinteistöön, ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä (valtakunnallinen korkeusjärjestelmä), sekä välittömästi ylä- ja alapuolella olevat rekisteriyksiköt. Kun kolmiulotteiset kiinteistöt sijaitisivat perinteisten kiinteistöjen maan pinnan yläpuolisessa tai alapuolisessa tilassa, voitaisiin mainittujen rekisterimerkintöjen avulla tarkoin hahmottaa 3D-kiinteistöjen sijainti ja ulottuvuudet sekä niiden suhde muihin kiinteistörekisteriyksiköihin.

8 §. Asetuksen 8 §:ssä säädetään määräalan, yhteisalueosuuden ja käyttöoikeusyksikön rekisteröinnistä. Säännös sisältää luettelon määräalaa koskevana tietoina kiinteistörekisteriin merkittävistä seikoista. Kun 3D-kiinteistöt muodostettaisiin peruskiinteistöistä normaaliin tapaan määräaloina, merkittäisiin kiinteistörekisteriin niiden osalta vastaavat tiedot, kuin muidenkin määräalojen osalta. Uuden 8 § 3 momentin 9 kohdan mukaan erityisenä ominaisuutena 3D-määräalojen osalta merkittäisiin rekisteriin niiden suhde peruskiinteistöön, eli tieto siitä, sijaitsevatko ne peruskiinteistön ylä- vai alapuolella. Kiinteistörekisteristä kävisivät siten ilmi sekä perinteisten, että 3D-kiinteistöjen osalta niiden ylä- ja alapuolella mahdollisesti olevat itsenäiset kiinteistöt.

10 §. Asetuksen 10 §:ään esitetään lisättäväksi sääntely kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkittäviksi tiedoiksi. Näitä tietoja olisivat rekisteriyksikön tunnus sekä sen maanpintaan projisoitu alue. Kolmiulotteisten määräalojen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkittäisiin määräalan tunnus. Koska kiinteistörekisteri perustaltaan säilyisi edelleen kaksiulotteisena, ehdotetaan rekisterin tietosisältöön lisättäväksi liitetiedostona kolmiulotteinen malli 3D-kiinteistöistä. Asiaa koskeva säännös sisältyisi asetuksen 10 §:n 2 momenttiin.

3 Esityksen vaikutukset

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamisen vaikutuksia on kuvattu yksityiskohtaisesti hallituksen esityksessä kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista koskevaksi lainsäädännöksi HE 205/2018 vp. Asetusehdotuksella muutetaan kiinteistönmuodostamisasetusta muuttamalla se vastaamaan mainitussa hallituksen esityksessä ehdotettua lainsäädäntöä. Esityksellä ei siten ole itsenäisiä vaikutuksia.

4 Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä virkatyönä. Valmistelu on tapahtunut osittain Maanmittauslaitoksessa valmistellun ehdotuksen sisältäneen muistion pohjalta. Valmistelun yhteydessä on kuultu oikeusministeriötä, valtiovarainministeriötä, ympäristöministeriötä, liikenne- ja viestintäministeriötä, Sisäministeriötä, Maanmittauslaitosta, Liikennevirastoa, Verohallintoa, Väestörekisterikeskusta, Helsingin kaupunkia, Espoon kaupunkia, Tampereen kaupunkia, Turun kaupunkia, Oulun kaupunkia, Jyväskylän kaupunkia, Kuopion kaupunkia, Mikkelin kaupunkia, Vantaan kaupunkia, Lahden kaupunkia, Kouvolan kaupunkia, Porin kaupunkia, Joensuun kaupunkia, Lappeenrannan kaupunkia, Hämeenlinnan kaupunkia, Vaasan kaupunkia, Rovaniemen kaupunkia, Seinäjoen kaupunkia, Kotkan kaupunkia, Salon kaupunkia, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen kiinteistöliitto ry:tä, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:tä, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:tä, Rakennusteollisuus RT ry:tä, RAKLI ry:tä, Rakennustietosäätiö ry:tä, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry:tä, FLIC:tä.

5 Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä elokuuta 2018.

23. 04. 2018

Liite 12 § 218

LUONNOS 7.3.2018

LUONNOS 7.3.2018

Valtioneuvoston asetus

kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti muutetaan kiinteistönmuodostamisasetuksen (1186/1996) 8, 16, 22 ja 63 §, sellaisina kuin niistä ovat 8 § osaksi asetuksessa 1311/2013, 16 § osaksi asetuksessa 872/1999 ja 22 § asetuksessa 872/1999 seuraavasti:

8 §

Hakemukseen liitettävät selvitykset

Hakemukseen on liitettävä:

- 1) sopimus tai muu asiakirja, johon hakemus perustuu; sekä
- 2) tarvittaessa kartta tai muu selvitys toimituksen kohteesta.

Hakemukseen ei tarvitse liittää sellaista asiakirjaa, jossa olevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä taikka muista Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän käytävissä olevista rekistereistä tai muutoin ovat sanottujen viranomaisten saatavissa ilman erityistä hankaluutta.

16 §

Lohkomisen toimitusasiakirjaan merkittävät tiedot

Kiinteistöjen muodostamisen osoittavaan toimitusasiakirjaan on merkittävä:

- 1) kiinteistön muodostamisen perusteena olevat saannot ja lainhuudot;
- 2) muodostetut kiinteistöt ja yhteiset alueet;
- 3) ne määräalat, joista lohkokiinteistö on muodostettu tai jotka on saajakiinteistöön siirretty;
- 4) muodostettujen kiinteistöjen ja yhteiseksi erotettujen alueiden kokonaispinta-*alat lukuun ottamatta kolmiulotteisia kiinteistöjä, joiden osalta toimituskirjaan merkitään kiinteistöjen maanpintaan projisoitu pinta-ala* sekä muiden kuin tonttien ja yleisten alueiden osalta erikseen myös maatilusten ja vesitilusten pinta-*alat*; sekä
- 5) maankäyttölajien tai tiluskuvioiden pinta-*alat*, jos ne on kuvattu toimituskartassa.

Jos vain osa määräalasta sisältyy muodostettuun kiinteistöön, on siitä tehtävä merkintä toimitusasiakirjaan.

22 §

Toimitusasiakirjaan merkittävät tiedot

Sen lisäksi, mitä 16 §:ssä säädetään, tontin tai yleisen alueen muodostamista koskevaan toimitusasiakirjaan on merkittävä:

- 1) tontin tai yleisen alueen tunnus, käyttötarkoitus ja mahdollinen nimi;
- 2) asemakaavan ja tonttijaon tunnus;

3) tontin tai yleisen alueen muodostajakiinteistöt ja -määräalat sekä lukuun ottamatta kolmiulotteista kiinteistöä niiden muodostuspinta-alat; sekä

4) yleiseen alueeseen sisältyvät maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 93 ja 94 §:ssä tarkoitettut alueet.

5) Kolmiulotteisen kiinteistön asema suhteessa peruskiinteistöön, ylä- ja alapuoliset kiinteistöt, ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä sekä maanpintaan projisoitu pinta-ala.

63 §

Jyväluvun määrääminen kokonaislukuna

Käytettäessä kauppaa-arvoon perustuvaa jyvitystä jyväluku määrätään kokonaisina euroina. Jos käytetään muuta asteikkoa, jyväluku määrätään kokonaislukuna.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 2018.

Helsingissä päivänä kuuta 2018

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä

Hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen

23. 04. 2018

Liite
13. § 278

LUONNOS 7.3.2018

LUONNOS 7.3.2018

Valtioneuvoston asetus

kiinteistörekisteriasetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistörekisteriasetuksen 6, 8 ja 10 §, sellaisina kuin niistä ovat 6 ja 8 § asetuk-
sessa 62/2014 sekä 10 asetuksessa 1149/1999 seuraavasti:

6 §

Kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot

Kiinteistörekisterilain (392/1985) 7 §:ssä tarkoitettujen tietojen lisäksi kiinteistörekisteriin
merkitään kiinteistönmuodostamisviranomaisten ja kuntien tielautakuntien tuottamina kutakin
rekisteriyksikköä koskevina tietoina:

- 1) entinen kiinteistötunnus tai niiden rekisteriyksiköiden kiinteistötunnukset, joista kiinteistö
on muodostettu;
- 2) niiden määräalojen tunnuksset, joista rekisteriyksikkö on kokonaan tai osaksi muodostu-
nut;
- 3) niiden yhteisalueosuuksien määräalatunnuksset, joista tila on muodostunut tai jotka on
kiinteistöön siirretty;
- 4) rekisteriyksiköstä luovutetut tai muulla saannolla saadut määräalat ja yhteisalueosuudet;
- 5) rekisteriyksikön muodostamista tai muuttamista tarkoittava taikka muu vastaava yksikköä
koskeva toimenpide;
- 6) rekisteriyksikön toimitusmerkki, jos yksiköllä on kiinteistötoimituksessa ollut yksikkö-
tunnuksesta poikkeava toimitusmerkki;
- 7) kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 21 §:n 2 momentissa tarkoitettu merkintä kanta-
kiinteistöä;
- 8) erityiset etuudet sekä osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin;
- 9) niiden yhteisten alueiden kiinteistötunnukset, joihin kiinteistöllä on osuus, samoin kuin
osuuden suuruus, jos osuus ja sen suuruus on kiinteistötoimituksessa lainvoimaisesti ratkaistu;
- 10) yhteisen alueen osakaskiinteistöt ja niiden osuuksien suuruudet, jos asia on kiinteistö-
toimituksessa lainvoimaisesti ratkaistu tai jos osuuksien rekisteröinti on tarpeen väliaikaisen
osakasluettelon ylläpitämisen vuoksi;
- 11) rekisteriyksikön kokonaispinta-ala lukuun ottamatta kolmiulotteista kiinteistöä, jonka
osalta merkitään maanpintaan projisoitu pinta-ala, sekä tonttia, yleistä aluetta ja kolmiulot-
teista kiinteistöä lukuun ottamatta yksikön maa- ja vesipinta-alat erikseen.
- 12) rasitteisiin rinnastettavat kiinteistötoimitukseen verrattavassa toimituksessa perustetut
käyttöoikeudet ja -rajoitukset;
- 13) rasitteiden sekä 12 kohdassa tarkoitettujen oikeuksien ja rajoitusten voimassaoloaika,
jollei se ole pysyvä, sekä tarpeen mukaan muita tietoja rasitteista, oikeuksista ja rajoituksista;
- 14) alueet, joiden rajat on kalastuslain (379/2015) 69 tai 126 §:n mukaisesti määrätty;
- 15) kolmiulotteisten kiinteistöjen asema suhteessa peruskiinteistöön, ylin ja alin korkeus-
asema N2000-järjestelmässä, sekä välittömästi ylä- ja alapuolella olevat rekisteriyksiköt; sekä

16) muita kiinteistönmuodostamisviranomaisen tuottamia tietoja sen mukaan kuin muualla lainsäädännössä merkittäväksi säädetään tai määrätään.

Jos 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun osuuden suuruutta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu, kiinteistörekisteriin merkitään, kuinka suuri osuus kiinteistöllä on sen emäkiinteistön tai muodostajakiinteistön osuuteen yhteisestä alueesta.

Yksityiset tiedot, joiden asioiden hoitamista varten on perustettu tiekunta, merkitään kiinteistö-tietojärjestelmään käyttöoikeusyksikköinä. Muut rasitealueet ja 1 momentin 12 kohdassa tar-koitetut käyttöoikeuden alaiset alueet voidaan merkitä kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksik-köinä.

8 §

Määräalan, yhteisalueosuuden ja käyttöoikeusyksikön rekisteröinti

Kiinteistörekisterin pitäjä antaa kullekin määräalalle tai kiinteistöstä luovutetulle yhteis-alueosuudelle taikka luovutetulle yhteiselle alueelle määräalatunnuksen. Jos samalla saannolla on saatu määräaloja useasta rekisteriyksiköstä, annetaan kullekin oma tunnus. Milloin luovu-tettua määräalaa seuraa osuus yhteisiin alueisiin, vain määräalalle annetaan tunnus.

Määräalatunnuksen muodostuu rekisteröintiajankohdan mukaan sen rekisteriyksikön kiinteistö-tunnuksesta, johon määräala tai yhteisalueosuus kuuluu, lisättyä tyypikirjaimella M ja yksi-löivällä numerolla. Jos sen rekisteriyksikön, johon määräala kuuluu tai josta yhteisalueosuus on luovutettu, kiinteistötunnuksen muuttuu, määräalatunnusta ei muuteta.

Määräalaa koskevat tiedot kiinteistörekisteriin merkitään:

- 1) määräalatunnuksen;
- 2) määräalan rekisteröintipäivä;
- 3) sen rekisteriyksikön tai määräalan, josta määräala on ensimmäisen kerran luovutettu, luovutuksen aikaisen omistajan nimi ja henkilötunnuksen tai liike- ja yhteisötunnuksen;
- 4) määräalan ensimmäisen omistajan nimi ja henkilötunnuksen tai liike- ja yhteisötunnuksen;
- 5) saannon päivämäärä;
- 6) määräalan lakkaaminen ja sen peruste sekä lakkaamispäivämäärä;
- 7) määräalasta muodostettujen rekisteriyksiköiden ja edelleen luovutettujen määräalojen tunnuksien;
- 8) sen rekisteriyksikön tunnus, jolla määräala sijaitsee; sekä
- 9) kolmiulotteisen määräalan asema suhteessa peruskiinteistöön.

Kiinteistöstä luovutettua yhteisalueosuutta koskevat tiedot kiinteistörekisteriin merkitään soveltuvin osin edellä 3 momentissa tarkoitetut tiedot.

Kiinteistörekisterin pitäjä antaa käyttöoikeusyksikölle neliosaisen käyttöoikeusyksikkötun-nuksen. Tunnus muodostuu kolminumeroisesta Maanmittauslaitoksen antamasta ryhmänume-rosta, nelinumeroisesta tunnuksen antamisen vuosiluvusta, tyypikirjaimesta K ja enintään kuusinumeroisesta käyttöoikeusyksikön numerosta.

10 §

Kiinteistörekisterikarttaan merkittävät tiedot

Kiinteistörekisterilain 14 §:ssä mainittuun kiinteistörekisterikarttaan on merkittävä voimassa olevien rekisteriyksiköiden rajat ja yksiköiden tunnistamiseksi tarvittavat tiedot. Karttaan merkitään myös kiinteistörekisteriin merkityn määräalan määräalatunnuksen ja sijainti saantokir-jan mukaan. Lisäksi karttaan merkitään kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet sekä käyttöoi-keudet ja -rajoitukset samoin kuin 7 §:n 1, 2 ja 5 kohdassa tarkoitettujen alueiden rajat.

Kolmiulotteisesta kiinteistöstä kiinteistörekisterikarttaan merkitään rekisteriyksikön tunnus ja maanpintaan projisoitu alue sekä lisätään kolmiulotteisen mallin kiinteistöstä sisältävä lii-

tetiedosto. Kolmiulotteisten määräalojen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkitään määrä-
alan tunnus.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 2018.

Helsingissä päivänä kuuta 2018

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä

Hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen

23.04.2018

M. § 278
Liite

Lausunto maa- ja metsätalousministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi

Maa- ja metsätalousministeriö pyytää kaupungin lausuntoa otsikkoasian mukaisesta luonnoksesta hallituksen esitykseksi. Lausunto pyydetään toimittamaan 12.5.2017 mennessä.

Kaupunkisuunnittelupäällikön lausunto 27.4.2017:

"Kaupunkisuunnittelu näkee esitetyn lakimuutoksen ja 3D-kiinteistöt erinomaisena välineenä luoda mahdollisuuksia tehostaa ja tiivistää rakennettua ympäristöä.

3D-kiinteistöt toteutunevat pääsääntöisesti suurten rakennuspaineiden alaisissa keskuksissa, mutta myös Porin kaltaisissa maakuntakeskuksissa päällekkäiset käyttötarkoitukset ja kiinteistöt antavat kannustavia mahdollisuuksia vaikka asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamista ja kauppakeskusten monipuolistamista varten. Uudistuotannossa 3D-kiinteistöjen muodostamisessa korostuu toteutusten ajallinen ja toisistaan riippuvainen ketjutus.

Lakivalmistelussa on esitetty arvioita vaikutuksista maankäyttö- ja rakennuslakiin. Arviointia tulisi kuitenkin tarkentaa mm. kaavoituksen mahdollisuuksiin esittää päällekkäisiä tonttijakoja, rakennusoikeuksia ja rasitteita. Lisäksi 3D-kiinteistön konkreettista toteutumista on pohdittava toistaiseksi pääasiassa 2D-maailmassa tapahtuvan kaavoituksen kannalta, miten esimerkiksi Ruotsin mallin mukaisen "ilmakiinteistön" toteutuminen osoitetaan tai jopa veloitetaan toteutumaan asemakaavassa. Tarve maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi vastaamaan uudistuvaa kiinteistönmuodostusta lienee olemassa."

Mittaustoimen lausunto 25.4.2017:

"Taustaa

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

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.

Yleistä

Muutokset itse lakiteksteihin ovat hyvin vähäisiä ja vaikuttavat siltä, että ne tähtäävät lähinnä 3-ulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamiseen. Ne eivät juurikaan ohjaa 3-ulotteisen kiinteistönmuodostuksen suuntaa tai aseta sille selkeitä rajoja. Tämä tulkinta jää tonttijakojen laadinnasta ja kiinteistönmuodostuksesta vastaavalla virkamieskunnalle eli käytännössä kuntien kiinteistöinsinööreille ja oletettavasti tulevien ennakkotapausratkaisujen muodossa tuomioistuimille.

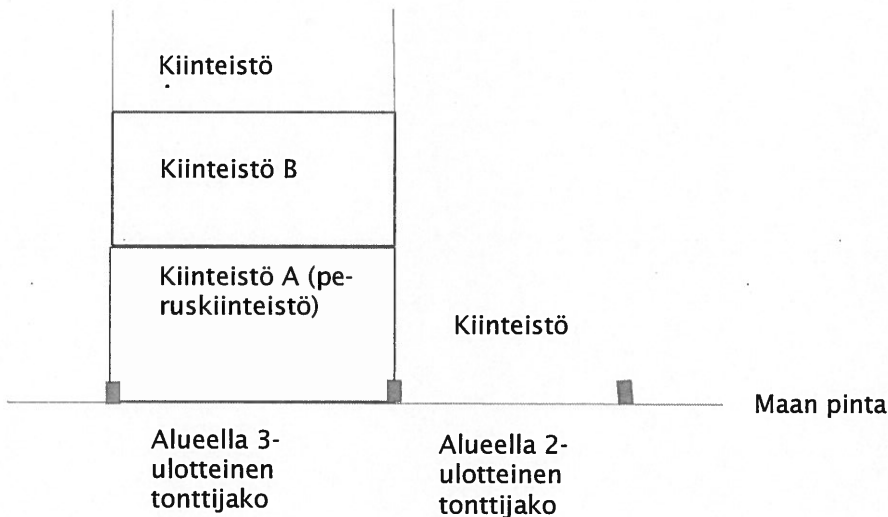
Lainsäädännön tulisi olla mahdollisimman selkeää ja jättää mahdollisimman vähän tulkinnanvaraisuuksia. Nämä 3-ulotteiseen kiinteistönmuodostukseen tähtäävät säädökset eivät luonnoksen mukaisina sellaisia ole.

Tarkempia havaintoja

Lausunnolla olevassa luonnoksessa löytyy mm. seuraavat kohdat, jotka vaativat täsmentämistä.

- "Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa vain, jos asemakaavasta ei muuta johdu."
Tämä koko kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen edellytyksiin ehkä painavimmin kantaa ottava lause vaatii tarkennuksia. Asemakaavoja on tehty ja on voimassa yli sadan vuoden ajalta. Kuluneen asemakaavoituksen historian aikana ei ole ollut tiedossa mahdollisesti tulevaa 3-ulotteista kiinteistönmuodostusta eikä siten kaavoituksen yhteydessä ole voitukaan ottaa kantaa siihen mahdollistaako asemakaava 3-ulotteisen kiinteistönmuodostuksen vai johtuuko kenties asemakaavasta luonnoksessa mainittua "muuta". Mikäli asiaan ei tarkentavia ohjeita asetusperusteina tai vähintään julkisen hallinnon suosituksena tule, tullevat kuntien käytännöt poikkeamaan toisistaan melko paljon ja luovat toiminnankin kannalta epäterveen kilpailuasetelman niin kuntien kuin yritystenkin osalta.
- "3D- kiinteistö olisi käytännössä rajoiltaan suljettu sekä vaaka- että pystysuunnassa määrätty tilavuus. Sellaisena se ei itsessään estäisi tai rajoittaisi sen perustana olevan peruskiinteistön käyttöä tai hyödyntämistä muutoin kuin oman sijaintinsa osalta."
Mikäli samalla vaakasuunnassa määritellyllä alueella on 3-ulotteisia kiinteistöjä ovatko kaikki päällekkäiset kiinteistöt 3-ulotteisia? 3-ulotteisen kiinteistön mainitaan olevan vaaka- ja pystysuunnassa rajattu. Onko tällöin myös ylimmäinen kiinteistö aina pystysuunnassa rajattu? Tällöinhän käytännössä joudutaan määrittelemään se mikä on kiinteistön absoluuttinen ulottuvuus pystysuunnassa.

Esimerkkikuva:



Onko kiinteistön A ulottuvuus pystysuunnassa määritelty vai voiko "päällekkäin" tai sisäkkäin olla kolmi- ja kaksiulotteisia kiinteistöjä?
Jos kiinteistön A ulottuvuus pystysuunnassa on määriteltävä, määritelläänkö silloin käytännössä kiinteistön pystysuuntainen absoluuttinen ulottuvuus ylöspäin, mikä koskee myös kiinteistöä C?
Vastaavat kysymykset tulevat esiin myös maanalaisessa rakentamisessa kiinteistön syvyysuuntaisen ulottuvuuden kohdalla. Kolmiulotteisen kiinteistön kokonaisulottuvuudet ylöspäin eivät voi olla erilaiset kuin kaksiulotteisella kiinteistöllä vai voivatko?

- "Kolmiulotteista tonttia ei ole mielekästä muodostaa kiinteistörekisteriin merkityksi kiinteistöksi, jos on todennäköistä, että sen ulottuvuus ei vastaa rakennushanketta, ja jos rajojen sijaintia joudutaan sen johdosta myöhemmin tarkistamaan. Tämän johdosta rakennuskorttelin 3D-kiinteistön muodostamisen yhteydessä tärkeää olisi tutkia asemakaavamääräyksen ja sitovan tonttijaon lisäksi myös mahdollinen voimassa oleva rakennuslupa. Koska lopullinen rakennus eriyistä saattaa poiketa jossain määrin luvassa yksilöidystä, luvan olemassaolo ei kuitenkaan olisi kiinteistön muodostamisen ehdoton edellytys."
Asemakaavoituksella on perinteisesti pyritty vastaamaan ennakoitavissa olevien kunnan intressien mukaisten rakennushankkeiden tarpeisiin. Tonttijaot ja kiinteistönmuodostus ovat osa asemakaavan toteuttamista. Lainsäädäntö lähtee siitä, että tonttijaon tulee perustua asemakaavaan ja kiinteistönmuodostus asemakaavan ja sitovan tonttijaon alueella tulee perustua tonttijakoon, josta tonttien kohdalla voidaan perustellusti poiketa vähäisesti. Edellä esitetty tekisi voimassa olevasta rakennusluvasta samalla myös asemapiirroksesta tonttijakoa ja asema-

kaavaakin vahvemmin kiinteistönmuodostusta ohjaavan elementin. Tämä poikkeaa vahvasti nykyisistä toimintamalleista ja vaatisi omat lakimuutoksensa mm. kiinteistönmuodostamislakiin.

- "Rakennuskorttelin ulkopuolisilla alueilla, kuten puiston alla olevalta pysäköintilaitokselta, ei edellytettäisi sitovaa tonttijakoa 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksenä. Maanalainen asemakaava voisi koskea myös aluetta, jolla ei ole maanpäällistä asemakaavaa. Tällöin sitovan tonttijaon laatimisen tarve maan alle jää asemakaavassa ratkaistavaksi."
Tämä herättää kysymyksiä. Tarkoittaisiko tämä sitä, että kunta kiinteistörekisterinpitäjänä muodostaisi 3-ulotteisia tiloja rekisteröidyn yleisen alueen alle? Eikö olisi kuitenkin selkeämpää muodostaa tontteja tai yleisiä alueita?"

Liitteet 3 Luonnos hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää lähettää maa- ja metsätalousministeriölle pyydettynä lausuntonaan kaupunkisuunnittelupäällikön ja mittaustöiden valmistelemat lausunnot.

Lisätietojen antajat Kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen, puh. 044 701 1601
Apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen, puh. 044 701 1850

Täytäntöönpano Maa- ja metsätalousministeriö

Kaupunginhallituksen päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ilmoitus muutoksenhakukiellosta

Alla mainituista päätöksistä ei kuntalain 136 §:n perusteella saa tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta:

§:t 201-206, 208-214, 216-227 ja 232