

Maa- ja metsätalousministeriölle

Viite: Lausuntopyyntöne MMM020:00/2015 585/01.01.2017

Asia: Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi

3D-kiinteistönmuodostus

Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että Suomen kiinteistöjärjestelmä sallisi jatkossa kolmiulotteisten kiinteistöjen (3D-kiinteistö) muodostamisen kiinteistörekisteriin asemakaava-alueilla. 3D-kiinteistöjä voitaisiin muodostaa sekä maanpinnan ala- että yläpuoliseen tilaan. 3D-kiinteistöt voisivat olla rakennuskortteleiden alueella sitovan tonttijaoon mukaisia tontteja, mutta myös yleisten alueiden ja lunastusyksiköiden muodostaminen kolmiulotteisina olisi mahdollista. Vaikka muutos aiempaan Suomen kiinteistöjärjestelmän tilaan on oleellinen, on se pyritty toteuttamaan mahdollisimman vähäisin lainsäädännöllisin ja teknisin muutoksin. Lähtökohtana lainsäädännön uudistamisessa on esitysluonnoksen mukaan se, että 3D-kiinteistöihin on tarkoitus soveltaa hyvin pitkälti samoja lainsäädännöllisiä määräyksiä ja periaatteita kuin niin sanottuihin perinteisiin kaksikulotteisesti määritettyihin maanpinnan tasossa oleviin kiinteistöihin (peruskiinteistö). Oleellimmat muutokset 3D-kiinteistöjen muodostamisprosessissa liittynevätkin jatkossa suurelta osin teknisiin yksityiskohtiin esimerkiksi rekistereiden sopeuttamisen tai asemakaavan tulkinnan osalta. Nämä muutosvaatimukset eivät luonnollisesti näy suoraan nyt muutettavaksi ehdotettavasta lainsäädännöstä.

Tavoitteena 3D-kiinteistöjen muodostamisen mahdollistamisessa on esitysluonnoksen mukaan yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaava-alueiden suurten hybridihankkeiden toteuttamista. Hybridihankkeissa samaan rakennuskokonaisuuteen sijoitetaan usein eri toimintoja ja kohteiden kiinteistöomistus on tyypillisesti yhteisomistusta useiden eri osaomistajien kesken. 3D-kiinteistönmuodostuksen kautta voitaisiin jatkossa erottaa esimerkiksi rakennuskokonaisuuden eri toiminnot omiksi kiinteistöikseen. Tällä tavoin hankkeiden toteuttajat voisivat halutessaan välttää maapohjan yhteisomistuksesta johtuvat haasteet. Vantaan kaupungin alueella erityisesti aluekeskuksissa rakentaminen on hyvin kaupunkimaista ja tiivistä, jolloin 3D-kiinteistöjen



muodostamista lähitulevaisuudessa näillä alueilla voidaan pitää todennäköisenä. 3D-kiinteistömuodostuksen tavoitteena oleva suurten rakennushankkeiden toteuttamisen joustavoittaminen voidaan nähdä Vantaan kaupungin osalta myönteisenä asiana. Kaupungin intresseissä on edesauttaa ja edistää asemakaavojen toteutumista.

Vaikka 3D-kiinteistömuodostuksen kautta voidaan välttää kiinteistön yhteisomistuksesta aiheutuvat haasteet, ei esimerkiksi hybridihankkeiden toteuttamisen yhteydessä laadittavien erilaisten yhteistoimintasopimusten tarve todennäköisesti vähene. Samassa rakennuksessa toimivat ovat jatkossakin riippuvaisia oleellisesti toisistaan, vaikka kerrosten välissä olisi virallinen kiinteistöraja ja kiinteistön omistus eriytynyttä. Erilaiset rakennuksen kunnossapitoon, talotekniikkaan ja yhteistoimintaan liittyvät sopimukset ovat jatkossakin hybridihankkeissa oleellisia ja näiltä osin erityisesti rakennusvalvontaviranomaisen työtaakka rakennuslupavaiheessa tulee kasvamaan.

Asemakaava lähtökohtana 3D-kiinteistömuodostukselle

Esitysluonnoksessa tuodaan esiin, että 3D-kiinteistöjä olisi lakimuutoksen tultua voimaan mahdollista muodostaa kaikilla niillä asemakaava-alueilla, joissa se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Erillistä mainintaa 3D-kiinteistöjen muodostamisen mahdollisuudesta ei asemakaavoissa tarvitsisi olla ja näin ollen myös vanhojen asemakaavojen perusteella 3D-kiinteistöjen muodostus olisi mahdollista. Esityksessä tuodaan kuitenkin esiin, että suomalaista asunto-osakeyhtiöjärjestelmää ei ole tarkoitus muuttaa, eikä näin ollen esimerkiksi yksittäisten asuinhuoneistojen erottaminen omiksi kiinteistöikseen ole lakimuutoksen tarkoituksena eikä sitä tule pitää tarkoituksenmukaisena.

Aloitteen 3D-kiinteistöjen muodostamiseksi rakennushankkeissa voidaan olettaa tulevan rakennushankkeeseen ryhtyvältä. Tällöin kaavoitus-, rakennusvalvonta- ja kiinteistömuodostusviranomaisten yhteistyö tulee korostumaan harkittaessa sitä, onko 3D-kiinteistöjen muodostaminen alueella asemakaavan sisältö ja määräykset huomioon ottaen tarkoituksenmukaista tai ylipäänsä mahdollista. Haasteena erityisesti vanhojen kaavojen osalta on, ettei niitä ole laadittu 3D-kiinteistömuodostusta ajatellen. Tällöin on tapauskohtaisesti ratkaistava, miten kaavamääräyksiä tulkitaan ja voidaanko ne ylipäänsä toteuttaa, jos alueelle muodostettaisiin 3D-kiinteistöjä. Ajan myötä käytännöt kunnissa varmasti yhtenäistyvät, mutta alkuun tullaan luultavasti näkemään kuntien välillä hyvinkin erilaisia tulkintoja 3D-kiinteistöjen muodostamisen mahdollisuudesta. Koska esitysluonnoksessa ei lainsäätäjää kovinkaan tarkasti aseta kriteerijä 3D-kiinteistömuodostuksen tarkoituksenmukaisuudelle (pl. mainintaa asunto-osakeyhtiöstä), antaa lainsäätäjä kuntien maankäytön parissa toimiville viranomaisille

Vantaa kaupunki

Puhelin 09 83 911

Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala

kirjaamo@vantaa.fi

etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kielotie 28, 01300 Vantaa

www.vantaa.fi

huomattavasti valtaa ja vastuuta päättää 3D-kiinteistömuodostuksen tarkoituksenmukaisuudesta.

Tekniset vaatimukset 3D-kiinteistömuodostuksessa

3D-kiinteistöjen muodostaminen tulee vaatimaan muutoksia kuntien rekisterijärjestelmiin ja erityisesti tietojärjestelmien on kyettävä käsittelemään aitoja kolmiulotteisia malleja muodostettavista kiinteistöistä. Maanmittauslaitoksen valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään toteuttamat tekniset muutokset 3D-kiinteistöjen rekisteröinnin mahdollistamiseksi eivät ole riittävät todelliseen 3D-kiinteistöjen ylläpitoon. Valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään 3D-kiinteistöt rekisteröidään maanpintaan projisoituina kaksiulotteisina alueina. Kuntien omilta järjestelmiltä vaaditaan teknisesti kehittyneempiä ratkaisuja, jotta 3D-kiinteistöjen aito hallinnointi kunnan rekistereissä ja tarvittaessa uudelleen muodostaminen ovat mahdollisia. Jos 3D-kiinteistöjen muodostaminen kunnan alueella jää vähäiseksi, voivat järjestelmien muutoskustannukset yhtä muodostettua 3D-kiinteistöä kohden nousta tarkoituksettoman korkeiksi. Vantaan osalta voidaan kuitenkin todeta, että parhaillaan käynnissä olevan Maankäytön toimialan suuren järjestelmähankkeen yhteydessä saataneen toteutettua samalla rekistereihin tarvittavat muutokset 3D-kiinteistöjen hallinnointia ja rekisteröintiä varten.

Toimitusmenettely 3D-kiinteistöjen osalta

Esitysluonnoksen mukaan 3D-kiinteistöjen muodostamista koskevaan kiinteistötekniikkaan ja toimitusmenettelyyn sovelletaan pääosin samoja säännöksiä kuin kaksiulotteisiin peruskiinteistöihin. Tämä asettaa monet toimitusmenettelyssä omaksutut käytännöt uuden haasteen eteen. On esimerkiksi aiheellista pohtia, minkä lähtöaineiston perusteella 3D-kiinteistönmuodostus tapahtuu. Muodostetaanko 3D-kiinteistöt mahdollisesti hankkeeseen ryhtyvältä saatujen 3D-mallien pohjalta? Kuka tällöin vastaa mallien oikeellisuudesta ja puolueettomuudesta? Mitä tapahtuu ja kenellä on vastuu, jos rakennus rakentuukin 3D-kiinteistönmuodostuksen pohjana olleesta mallista poiketen ja muodostettujen 3D-kiinteistöjen rajat eivät vastaakaan lopulta toteutunutta tilannetta? Mikäli 3D-kiinteistöjen rajan paikasta (esimerkiksi kerrosten välisissä rakenteissa) on riitaa, millä perusteella ja mitä aineistoa käyttäen ns. oikea rajan paikka määrätään?

Kiinteistönmuodostusviranomainen ei voi käyttää enää samoja todentavia menetelmiä (maastossa olevat rajapyykit, vanhat rajakartat ja maastomittausten suorittaminen) kuin kaksiulotteisten



peruskiinteistöjen osalta. Tarkkuusvaatimus 3D-kiinteistöjen muodostamisen osalta on suurta, mutta samaan aikaan kolmiulotteisten kiinteistöjen rajat muuttuvat vaikeammin määriteltäviksi. Vaikka 3D-kiinteistöjen ja peruskiinteistöjen kiinteistötekniisessä käsittelyssä nojaututaan samoihin lakipykäliin, tulee 3D-kiinteistönmuodostus vaatimaan sekä kiinteistönmuodostusviranomaisilta että 3D-kiinteistöjen omistajilta ja asianosaisilta asenteiden ja toimintatapojen muutosta. 3D-kiinteistönmuodostukseen soveltuvat toimintatavat joudutaan hakemaan tulevaisuudessa käytännön kokemusten ja ajan myötä muodostuvan oikeuskäytännön kautta.

Vantaalla 12.5.2017

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hannu Penttilä".

Hannu Penttilä
apulaiskaupunginjohtaja