



Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi

8.5.2017

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava
apulaiskaupunginjohtaja

Maa- ja metsätalousministeriö
Niemivuo-Lahti Johanna
PL 30
00023 Valtioneuvosto

36 §

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

HEL 2017-003294 T 03 00 00

Luonnos hallituksen esitykseksi MMM020:00/2015 (585/01.01/2017)

Päätös

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti antaa otsikkoasiasta seuraavan Helsingin kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kannanottoihin perustuvan Helsingin kaupungin lausunnon:

Yleistä

Helsingin kaupunki pitää hyvänä, että esitetyt lakimuutokset mahdollistavat 3D-kiinteistönmuodostuksen jo voimassaolevien asemakaavojen osalta ilman kaavamuutostarpeita, samoin tulevien kaavojen osalta mahdollistavat joustavan asemakaavoituksen, mutta tarvittaessa myös asemakaavatasoisen tarkemman määrittelyn.

Ehdotettu 3D-sääntely helpottaa kiinteistöjen omistusten, hallinnon ja rahoitusjärjestelyiden ratkaisemista monimutkaistuvassa kaupunkirakentamisessa, jossa erilaiset hybridiprojektit ovat rakenteen tiivistyessä yleistymässä.

Samalla on todettava, että mikäli kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen yleistyy menettelynä, tulee voida varautua siihen, että hallinnolliseen prosessiin liittyvä työmäärä kasvaa ainakin suurten kaupunkien kiinteistönmuodostus- ja rakennusvalvontaviranomaisilla.

Muilta osin esitetyt lakimuutosesitykset ovat perusteltuja. Seuraavassa kuitenkin muutamia hajakommentteja esitysten johdosta



Eräitä huomioita muutosesityksestä

Kuuleminen, MRL 133 §

Hyvänä ratkaisuna on pidettävä sitä, että ehdotetussa MRL 133 §:n 2 momentissa on eroteltu naapureiden kuulemisen osalta eri käytäntö 2D- ja 3D-kiinteistöjen osalta niin, että vain 3D-kiinteistöjen tapauksessa kuultavien naapurien joukkoa harkitaan tarkennuksella "jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös vaikuttaa olennaisesti".

Yhteisjärjestelyt ja rakennusrasitteet 3D-kiinteistöissä, MRL 158a ja 164a §

3D-kiinteistönmuodostus saattaa tuottaa tilanteita, joissa "ilmassa", eli peruskiinteistön yläpuolella, oleva kiinteistö on käytännössä kokonaan rakennus. Tämä voinee aiheuttaa sen, että melkein kaikki kiinteistöillä tarvittavat rasitteet tulkittaisiinkin rakennusrasitteiksi, eikä kiinteistörasitteiksi. Mikäli näin on, on huomattava, että MRA 80 §:n tyhjentävä luettelo rakennusrasitetyypeistä ei tule olemaan riittävä väline rasitteiden muodostamiseen tilanteessa, jossa kiinteistörasitteet kääntyvätkin perustettaviksi rakennusrasitteina.

Yksityiskohtaisissa perusteluissa onkin hallituksen esityksen sivulla 41 otettu kantaa siihen, että maankäyttö- ja rakennusasetukseen olisi tarpeen lisätä 3D-kiinteistönmuodostamista palveleva rasite uutena rasitetyyppinä. Tätä voidaan pitää erittäin tervetulleena lisäyksenä.

Huolta aiheuttavat myös jotkut tilanteista, joissa yhteisjärjestelyjen ja rakennusrasitteiden perustaminen on mahdollista ilman osapuolten suostumusta. Sinänsä mahdollisuus perustaa kyseisiä järjestelyjä ilman osapuolten suostumusta on tarpeellinen. Tämä aiheuttaa kuitenkin pykälän sanamuodon johdosta kysymyksen siitä, kuka laatii ko. sopimuksen tai rasitteen. Rakennusvalvontaviranomainen ei katso voivansa ottaa tätä tehtäväkseen tarvittavien yhteisjärjestely- tai rasitesopimusten osapuolten puolesta.

Kysymys aktualisoitunee todellisuudessa vain harvoin. Yksityiskohtaisissa perusteluissa lähdetään siitä, että pakkorasitteellakin on aina hakija. Asia ei siten tule vireille viranomaisaloitteisesti, vaan hakija esittää viranomaiselle rekisteröitävän sopimuksen. Saattaisi kuitenkin olla hyvä harkita, pitäisikö sanamuodosta käydä vieläkin selkeämmin ilmi se, että viranomainen perustaa yhteisjärjestelyn tai rasitteen ilman osapuolten suostumusta nimenomaan hakemuksesta.



Voisi myös harkita, olisiko tarpeen, että uudesta 164 a §:stä ilmenisi selkeämmin se, että kyseessä on myös ilman osapuolten suostumusta perustettava yhteisjärjestely kuten 158 a §:ssä. Pykälän 158 a sanamuoto on tässä suhteessa onnistunut ja selkeä.

Käytännössä yhteisjärjestelyjä ja rakennusrasitteita edellyttävät tilanteet hoidettaneen edellyttämällä, että yhteisjärjestelysopimus ja tarvittavat rakennusrasitteet esitetään sopimuksina jo rakennuslupaa haettaessa. Näitä koskevia vaatimuksia olisi kuitenkin syytä harkita vielä tarkemmin.

Hallituksen esityksen yleisperusteluissa viitataan sivuilla 25, 28 ja 31 järjestely- ja sopimistarpeeseen koskien esimerkiksi yhteisiä rakenteellisia ja taloteknisiä ratkaisuja, kulku- ja käyttöoikeuksia, energia- ja paloteknisiä ratkaisuja ja niiden toteuttamista, rakennusten ja rakennusosien kunnossapitoa ja vastuun jakautumista kunnossapitoon liittyen. Olisikin perusteltua edellyttää järjestelyasiakirja esitettäväksi jo haettaessa kolmiulotteisen kiinteistön rakennuslupaa ja vastaavasti lohkomista. Tätä koskevan vaatimuksen voisi kirjata maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:ään. Kyseisen asiakirjan määrämudosta ja minimisisälöstä voisi olla aiheellista määrätä erikseen asetuksella.

MRL 149 a §

Tämän naapurin alueen käyttämistä koskevan säännöksen soveltaminen lisääntynee 3D-kiinteistöjen myötä, mutta 3D-uudistus ei kuitenkaan edellyttäne säännöksen muuttamista.

Muita huomioita

Helsingin kaupunki on osallistunut maanmittauslaitoksen asettaman 3D-kiinteistönmuodostamisen käyttöönottoprojektiin. Projektissa käsiteltiin myös muutostarpeita palo- ja pelastustoimen sääntelyyn 3D-kiinteistönmuodostamisen käyttöönoton johdosta. Käsittely tapahtui yhteistyössä mm. Kuntaliiton ja Ympäristöministeriön kanssa.

Projektiryhmä esitti seuraavaa lisäystä rakentamismääräyskokoelmaan kohtaan 9.2.1. Palomuri: ”Mikäli rakennuspaikat sijaitsevat päällekkäin (3D-tontit), ei palomuurin rakentamista edellytetä vaan palon leviämisen rajoittaminen on järjestettävä muilla keinoilla”.

Riippumatta siitä millä tavoin ja millaisella sääntelyllä kyseinen asia ratkaistaan, olisi syytä varmistaa, että uudet vaaka- ja/tai pystysuuntaiset 3D-kiinteistörajat eivät toisi liiallisia lisävelvoitteita kiinteistöjen omistajille.



Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi

8.5.2017

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava
apulaiskaupunginjohtaja

Päätöksen perustelut

Maa- ja metsätalousministeriö pyytää Helsingin kaupungilta lausuntoa luonnoksesta Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

Esityksen tavoitteena on mahdollistaa 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.

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Saate, maa- ja metsätalousministeriö 17.3.2017
- 2 Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 17.3.2017
- 3 HE 3D-luonnos suomi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maa- ja metsätalousministeriö

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 2

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 10.5.2017.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alv.nro

FI02012566