



Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 VALTIONEUVOSTO

**Vastaus lausuntopyyntöön hallituksen esitykseksi eduskunnalle
kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain
muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta
säättämiseksi**

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoa Kuopion kaupungilta lainsäädäntömuutoksista, jotka tähtäävät kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamiseen. Kuopio on yksi valtakunnan merkittävistä kasvukeskuksista, jossa rakentaminen on tällä hetkellä erittäin vilkasta. Menneinä vuosina erityisesti keskusta-alueen rakennushankkeissa kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen tarve on tunnistettu useaan otteeseen. Esimerkkinä voitaneen mainita torin alla oleva pysäköintilaitos, joka lainsäädännön puuttuessa jouduttiin toteuttamaan maanalaisen maanvuokrasopimuksen kautta.

Keskusta-alueella on tällä hetkellä suunnittelussa useita merkittäviä rakennushankkeita, jossa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus otetaan käyttöön heti kun lainsäädäntö sen mahdollistaa. Suurimmat tarpeet jatkossakin tulee oletettavasti pysäköintiratkaisuista.

Hallituksen esityksessä todetaan, että yleiselle alueelle ei olisi tarpeen ulottaa tonttijakoa koskevaa lainsäädäntöä. Mielestämme tätä lainkohtaa tulisi harkita uudelleen. Kuopiossa on juuri tällä hetkellä nähtävillä kaavaehdotus, jossa useita kerrostalokortteleiden alla olevia pysäköintilaitoksia ulottuu katualueiden ja torien alle. Kaupungin on pystyttävä luovuttamaan yksityiselle yleisen alueen alla oleva pysäköintilaitoksen osa tonttina joko myymällä tai vuokraamalla, koska kaupunki omistaa torit ja kadun yleisenä alueena. Valmisteltavana olevassa tapauksessa torin alle ulottuu pysäköintilaitos kahdesta suunnasta torin molemmilla puolella olevista kortteleista. Näin pysäköintilaitoksella on useita omistajia ja torin alla oleva pysäköintitontti tulisi olla jaettavissa useammaksi tontiksi. Tapaus ei suinkaan ole ainoa, vaan suuntaus maanalaisten järjestelyjen lisääntymiseen on selkeä. Kuopion näkemys on, että tonttijaon laatiminen tulisi olla mahdollista myös korttelialueen ulkopuolella.

Yksityiskohtaisissa perusteluissa MRL 79 § kohdalla on viittaus MRA 37 §:ään tarvittaviin muutoksiin, joita olemme useissa kaupungeissa kovasti odottaneet. Perustelutekstistä jää sellainen käsitys, että MRA 37 §:n muutokset koskisivat vain 3D-kiinteistöjä ja multa osin se jäisi ennalleen. Toivottavasti näin ei ole, koska tämän lainkohdan kanssa ollaan jatkuvasti ongelmissa etenkin keskustan kerrostalokortteleissa. Näissä pysäköinti viedään lähes poikkeuksetta maan alle keskitetysti koko korttelin alueella, eikä näin jokaiselle tontille ole tarkoitukseen kulkea autolla. Näin yhden kautta enintään kahdelle -määräys muodostuu kohtuuttomaksi tonttijakoa laadittaessa ja aiheuttaa erittäin keinotekoisien kiinteistöjaotuksen. MRA 37 § tulisi siis muuttaa kokonaisuudessaan siten, että tonteille kulkeminen vastaa tämän päivän vaatimuksia myös 2D maailmassa.



12.5.2017

Yksityiskohtaisissa perusteluissa MRL 194 §:n kohdalla tonttijaon valitusoikeus laajennetaan koskemaan ylä- ja alapuolisia kiinteistöjä, mutta varsinaisessa lakitekstissä puhutaan hyvin laajasti pelkästään kiinteistöistä, joiden rakentamiseen tai käyttämiseen tonttijakopäätös vaikuttaa. Mielestämme toisen momentin rajausta tulisi tarkentaa, ettei lainkohta johtaisi tarpeettomiin tulkintavaikkeuksiin valitusoikeuden laajenemisesta.

Edellä olevan huomiot pyydämme ottamaan huomioon kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen liittyvän lainsäädännön jatkovalmistelussa.

Kuopiossa 12.5.2017

Lauri Lytsy
Kiinteistöinsinööri / kiinteistörekisterin pitäjä
Kuopion kaupunki