

12.5.2017

Maa- ja metsätalousministeriö
kirjaamo@mmm.fi

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

Hallituksen esitysluonnoksen ehdotuksista:

Hallituksen esitysluonnoksessa 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.

Kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi kuten nykyisin lohkomalla tai halkomalla. Kiinteistönmuodostamista koskeva toimitus kohdistuisi kolmiulotteista kiinteistöä ensimmäisen kerran alueelle muodostettaessa maanpinnan tasossa olevaan, kaksiulotteisesti rajattuun kiinteistöön, jota kutsuttaisiin peruskiinteistöksi. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä rakennuskorttelin alueella kiinteistön sisällyttämistä sitovaan tonttijakoon.

Kiinteistönmuodostamislakia tarkistettaisiin myös siten, että kolmiulotteisen rasioikeuden perustaminen olisi mahdollista esimerkiksi asemakaava-alueella sijaitsevalle kolmiulotteiselle kiinteistölle pääsemiseksi. Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävistä rekisteriyksiköistä vahvistetulla asemakaava-alueella yleinen alue ja lunastusyksikkö voisivat tarvittaessa olla kolmiulotteisia kiinteistöjä.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin muun muassa siten, että kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten suhteiden ja peruskiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen olisi mahdollista rakennusrasittein ja yhteisjärjestelysopimuksin. Lisäksi muun muassa kuulemista ja valitusoikeutta koske-

13.4.2017

via säännöksiä tarkistettaisiin siten, että varmistetaan sekä kolmiulotteisen kiinteistön että sen ylä- ja alapuolisten kiinteistöjen menettelyllinen oikeussuoja kiinteistöä koskevassa rakennuslupamenettelyssä ja tonttijaossa.

Ehdotetun lainsäädännön mukaan asemakaava-alueella esimerkiksi eri käyttötarkoituksia varten osoitetut tietyn alueen osat voitaisiin muodostaa itsenäisiksi kolmiulotteisiksi kiinteistöiksi. Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa vain, jos asemakaavasta ei muuta johdu. Asemakaavassa voitaisiin määrätä yksityiskohtaisemmin kolmiulotteisten yhteishankkeiden toteuttamisesta, mutta erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisuudesta ei edellytettäisi. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä rakennuskorttelin alueella kiinteistön sisällymistä sitovaan tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuolelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi.

Liikennevirasto esittää lausuntonaan seuraavaa:

Liikennevirasto on liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonalalla toimiva keskuksellisen virasto, joka vastaa liikenteen palvelutason ylläpidosta ja kehittämisestä valtion hallinnoimilla liikenneväylillä. Virasto edistää toiminnallaan koko liikennejärjestelmän toimivuutta, liikenteen turvallisuutta, alueiden tasapainoista kehitystä ja kestävä kehitystä. Liikenneviraston tehtävänä on muun muassa vastata valtion tie- ja rataverkosta sekä hallinnoimistaan vesiväylistä ja niihin kohdistuvien toimien yhteensovittamisesta sekä ohjata ja valvoa vesiväylänpitoa koko maassa; vastata merkittävien tiehankkeiden toteuttamisesta sekä ratojen ja vesiväyliä suunnittelusta, ylläpidosta ja rakentamisesta sekä osallistua liikenteen ja maankäytön yhteensovittamiseen.

Liikennevirasto toteaa, että sen omien väylähankkeiden näkökulmasta jo olemassa olevan lainsäädännön mahdollistamat alueidenhankintakeinot ovat tällä hetkellä toimivia. Esimerkiksi väylähankkeiden edellyttämät tunnelialueet on mahdollista lunastaa käyttöoikeuksin ja tieoikeuksin. Väyliä toteuttamiseen ei siten lähtökohtaisesti liity tarvetta kolmiulotteisen kiinteistön (lunastusyksikön) perustamiseen. Valtion väylähankkeissa kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen käytettävyyttä rajoittaisi myös se, että se on sidottu asemakaavaan.


Hallituksen esitysluonnoksessa yhtenä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollisena kohteena mainitaan liikennealueiden päälle ja alle rakentaminen. Kolmiulotteiset kiinteistöjärjestelmän käyttömahdollisuudet liittyvät Liikenneviraston näkökulmasta juuri tämän tyyppiseen rakentamiseen. Liikenneviraston hallinnoimilla alueilla on tällä hetkellä eri vaiheissa meneillään kolme niin sanottua kansihanketta (Pasilan asema-alue, Kupittaa Turussa ja Tampereen kansi ja areena-hanke), joissa rakennetaan rautatien yläpuolelle. Myös maanalaiset hankkeet, esimerkiksi pysäköintitilat, voivat sijoittua osittain väyläalueiden alapuolelle.

13.4.2017

Liikennevirasto pitää esitettyjä lakimuutoksia hyödyllisinä. Viraston käsityksen mukaan esitetyt muutokset voivat helpottaa liikennealueiden päälle ja alle rakentamista koskevissa hankkeissa ennen kaikkea kiinteistöjen omistuksen, hallinnon ja rahoituksen järjestelyjen ratkaisemista. Toisaalta, kuten hallituksen esitysluonnoksessakin on todettu, kolmiulotteisen kiinteistön rakennushankkeisiin liittyyne jatkossakin laajoja ja monimutkaisia sopimusjärjestelyjä. Liikenneviraston näkökulmasta on välttämätöntä, että väyläalueiden ylä- ja alapuolella tapahtuvassa rakentamisessa liikenteen ja väylänpidon edellytykset ja liikenteen turvallisuus pystytään turvaamaan kaikissa tilanteissa sekä kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen että käytön aikana.

Liikenneviraston käsityksen mukaan esitettyihin lakimuutoksiin voi liittyä uusia ja ennakoimattomiakin tulkintakysymyksiä ja vaikutuksia käytännön rakentamistoiminnassa ja jo valmiissa rakennetussa ympäristössä. Nämä ennakoimattomat tilanteet voivat liittyä esimerkiksi kansihankkeiden rakentamisen jälkeisiin naapurussuhdeoikeudellisiin kysymyksiin ja erilaisiin vastuukysymyksiin. Liikennevirasto pitää tärkeänä, että esitettyjen lakimuutosten toimivuutta käytännössä seurataan ja ennakoimattomien vaikutusten ilmetessä lainsäädäntöä tarvittaessa tarkastetaan.

Osaston johtaja


Laura Kuistio

Lakimies


Marita Luntinen

