

Maa- ja metsätalousministeriö
Ympäristöministeriö

Maria Nelskylä

24.4.2018

Helsingin kaupungin lausunto kiinteistörekisteriasetuksen ja kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamista koskevista asetusluonnoksista sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamista koskevasta asetusluonnoksesta

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö kiinteistörekisteriasetuksen ja kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamista koskevista asetusluonnoksista (MMM 589/01.02/2018) sekä ympäristöministeriön lausuntopyyntö maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamista koskevista asetusluonnoksista (YM3/600/2018).

Maa- ja metsätalousministeriö sekä ympäristöministeriö pyytävät Helsingin kaupungilta lausuntoa kiinteistörekisteriasetuksen, kiinteistönmuodostamisasetuksen ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamista koskevista asetusluonnoksista liittyen hallituksen esitykseen kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp).

Muutosten tavoitteena on kirjata kolmiulotteisten kiinteistöjen vuoksi tarpeelliset uudet säännökset sekä tonttijakojen ja tonttien kulkuyhteyksien osalta päivittää säännökset nykypäivän tarpeita vastaaviksi.

Helsingin kaupungin lausuntoon on koottu kannanotot kaupunkimittauspalveluista, asemakaavoituksesta, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta ja rakennusvalvontapalveluista.

Lausuntonaan Helsingin kaupunki toteaa seuraavaa:

Helsingin kaupungin edustaja on ollut mukana MMM:n asettamassa kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen käyttöönottoprojektissa. Projektiryhmä on osittain ollut mukana asetusten valmistelussa ja enimmäkseen asetusmuutosluonnokset ovat perusteltuja ja sisällöltään kattavat. Helsingin kaupunki pyytää huomioimaan jäljempänä esitetyt kaksi täydennys- / muutosesitystä.

Erityisesti maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n 3 momentiksi on luonnoksessa esitetty lisäystä, joka tuo pitkään kaivatun helpotuksen myös kaksiulotteisten kiinteistöjen kulkuyhteyksien osoittamiseen tonttijaossa ja ehdotettu muutos nähdäänkin erittäin tervetulleena erityisesti tiiviillä keskusta-alueilla. Muutoksen myötä tonttijaossa ei tarvitse suunnitella ja osoittaa sellaisia pitkälti keinotekoisia kulkuyhteyksiä, joita ei ole todellisuudessa tarpeen eikä aikomustakaan perustaa rasitteina kiinteistötoimituksessa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 9 kohdaksi on luonnoksessa esitetty lisättäväksi seuraava kohta: ”hyödyntää rasitetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muullakin kuin 1—8 kohdassa tarkoitettulla tavalla, jos se on tarpeen

24.4.2018

kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi (kolmiulotteisen kiinteistön rasite).” Muotoilu on tulkinnanvarainen ja vaatii sen, että asetusmuutoksen perustelumiestiossa avataan, mistä kaikista asioista 3D-rakennusrasite voidaan perustaa. Helsingin kaupunki esittää, että säännökseen lisättäisiin sanat ”...kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen tai käyttämisen” vuoksi.

Helsingin kaupunki totesi lausunnossaan hallituksen esityksestä Eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi seuraavaa:

”Käytännössä yhteisjärjestelyjä ja rakennusrasitteita koskevat tilanteet tullaan todennäköisesti hoitamaan siten, että yhteisjärjestelysopimus ja tarvittavat rakennusrasitteet on esitettävä sopimuksina jo rakennuslupaa haettaessa. Näitä koskevia vaatimuksia olisi kuitenkin syytä harkita vielä tarkemmin. Hallituksen 3D-kiinteistönmuodostuksen lakimuutoksia koskevan esityksen yleisperusteluissakin viitattiin järjestely- / sopimistarpeeseen koskien esimerkiksi yhteisiä rakenteellisia ja taloteknisiä ratkaisuja, kulku- ja käyttöoikeuksia, energia- ja paloteknisiä ratkaisuja ja niiden toteuttamista, rakennusten ja rakennusosien kunnossapitoa, esimerkiksi vastuun jakautumista kunnossapitoon liittyen. Helsingin kaupunki pitäisi hyvänä, että 3D-kiinteistöjen väliset oikeudet ja velvoitteet sisältävä julkinen järjestelyasiakirja olisi edellytys vähintään kolmiulotteisen kiinteistön rakennusluvalla ja siten käytännössä myös lohkomiselle. Tätä koskeva vaatimus olisi syytä harkita kirjattavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:ään. Kyseisen asiakirjan määrämuodosta ja minimisisällöstä olisi syytä harkita määritettävän erikseen maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.”

Kiinteistöjen omistajien kesken laadittava yhteisjärjestelysopimus olisi osa järjestelyasiakirjaa. Yhteisjärjestelysopimusten käyttö on jo hyvinkin vakiintunutta toimintaa eikä tarvinne erityistä ohjeistusta. Helsingin kaupunki esittää, että yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi järjestelyasiakirjassa olisi hyvä sopia mm. seuraavaa (*perustelu kursivilla*):

1. Rakennusaikaiset järjestelyt

- a. Velvoittava suunnittelu yhteistyö (yhteinen suunnitteluprosessi, suunnitelmien jakaminen ja päivittäminen)

Perustelu: Ilman jatkuvasti päivittyvää yhteissuunnittelua vakavien suunnitteluvirheiden riski kasvaa; esim. pilarimitoitukset ja -sijainnit, jos yläkerrosten paino kasvaa esim. kantavien seinien lisääntymisen tai on tarve muuttaa kantavien seinien sijaintia.

- b. Toteutusvelvoite (aikataulut, toteutusjärjestys, myöhästymisseuraamukset, force majeure –tilanteiden ratkaiseminen)

Perustelu: Rakennustöiden ollessa käynnissä yhden omistajan konkurssi, talousvaikeudet tai haluttomuus edetä voi muuten aiheuttaa vakavia riskejä rakennukselle (ja muille omistajille), jos se esim. kriittisessä vaiheessa jää pitkäksi aikaa kesken.

- c. Sopimus yhteisestä vakuutuslaitoksesta ja vakuutuksen sisällöstä

Perustelu: Jos jokaisella omistajalla on oman 3D –kiinteistönsä ja siinä olevien yhteisrakenteiden osalta oma vakuutuslaitoksensa ja vakuutuksen sisällöt

24.4.2018

vaihtelevat, vakuutusyhtiöiden keskinäiset riidat onnettomuustapauksessa voi aiheuttaa suuria taloudellisia riskejä/menetyksiä ja korjaustöiden viivästymistä.

2. Rakentamisen jälkeiset järjestelyt

a. Kulku- ja johtorasitteet ja niiden todentamisprosessi

Perustelu: Hankkeen lopulliset kulkuoikeudet ja niiden sijainti tarkentuvat rakennustöiden aikana. Todentaminen tulisi tehdä ao. 3D-omistajien yhteisesti hyväksymien tarkennuspiirustusten mukaisesti osana loppukatselmuksen hyväksymisprosessia. Menettelyllä taataan ajantasaiset, oikeat ja luotettavat yhteisjärjestelytiedot.

b. Rakennus- ja korjaustöiden valvontaoikeudet ja –velvollisuudet sekä niiden kustannustenjaot (yhteisinvestoinnit)

Perustelu: Tämä on äärimmäisen tärkeää 3D -rakennuksen turvallisuuden ja arvon säilymisen kannalta. Yhteisten rakenteiden kuten, teknisten tilojen, kantavien rakenteiden, kattojen ja hissien rakentamis- ja korjausratkaisut eivät voi jäädä vain sen omistajan oikeudeksi ja velvollisuudeksi, jonka alueella ko. rakenneosia sijaitsee, koska kaikkien 3D-kiinteistöjen arvo voi heikentyä mikäli kaikkien 3D-kiinteistöjen näkökulmia ei oteta huomioon. Esimerkiksi ilmanvaihdon vaihto yhdessä osassa 3D-kiinteistöjen rakennusta voi sekoittaa muiden omistajien tilojen ilmanvaihtoa, vesijohdon uusi liitostapa / mitoitus voi aiheuttaa mittavia kosteusvahinkoja alempana oleviin muiden omistajien tiloihin jne.)

c. Yhteiskäyttöalueiden ja yhteisten rakenteiden huoltovelvoitteet ja niiden kustannusjako

Perustelu: ks. yllä

d. Häätäkorjausoikeudet ja –velvoitteet sekä kustannusjako

Perustelu: ks. yllä

e. Sopimus yhteisestä vakuutuslaitoksesta ja vakuutuksen sisällöstä

Perustelu: Jos jokaisella omistajalla on oman 3D –kiinteistönsä ja siinä olevien yhteisrakenteiden osalta oma vakuutuslaitoksensa ja vakuutuksen sisällöt vaihtelevat, vakuutusyhtiöiden keskinäiset riidat ja erilaiset kattavuudet ja/tai niiden tulkinnat voivat onnettomuus/vahinkotapauksissa aiheuttaa kaikille 3D-kiinteistöjen omistajille suuria taloudellisia riskejä ja menetyksiä sekä korjausten viivästymistä.)

Edellä esitetty järjestelyasiakirjan sisältöehdotus sisältää joiltain osin samoja asioita kuin yhteisjärjestelysopimuksissa on jo aiemminkin sovittu. Tällä ei välttämättä ole ratkaisevaa merkitystä, jos yhteisjärjestelysopimus kuitenkin olisi osa järjestelyasiakirjaa. Mikäli edellä esitettyjä järjestelyasiakirjan sisältövaatimuksia ei katsota voitavan sisällyttää maankäyttö- ja rakennusasetukseen, järjestelyasiakirjan sisällöstä nähdään tarpeelliseksi laatia vähintään esim. Kuntaliiton tai julkisen hallinnon suositus.

24.4.2018

Ympäristöministeriössä on käynnistetty laaja maankäyttö- ja rakennuslain uudistamistarvetarkastelu ja selvitys kaavoitusprosessin kehittämisestä tietomallipohjaiseksi. Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että mahdollisuus 3D-kiinteistönmuodostukseen otetaan huomioon tässä tarkastelussa ja kehitystyössä.