



Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 VALTIONEUVOSTO

19.5.2017

Viite: Lausuntopyyntönnö 585/1.1/2017 (MMM020:00/2015)

LAUSUNTO KOLMIULOTTEISEN KIIINTEISTÖN MUODOSTAMISEN MAHDOLLISTAVISTA LAKILUONNOKSISTA

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt Vaasan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi (luonnos 15.3.2017).

Esityksessä 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*.

Lainhuudatusta, kiinnitystä ja kiinteistötoimituksia koskevaa sääntelyä ei tässä yhteydessä asiallisesti muutettaisi, mutta kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä muutettaisiin siten, että sekä horisontaalisen että vertikaalisen ulottuvuuden sisältävän kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen, lainhuudattaminen, kiinnittäminen ja rekisteröiminen kiinteistörekisteriin olisivat mahdollisia.

Kiinteistönmuodostamislakia tarkistettaisiin lisäksi siten, että kolmiulotteisen rasiteoikeuden 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 lisäksi siten, että kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten suhteiden ja peruskiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen olisi mahdollista rakennusrasittein ja yhteisjärjestelysopimuksin. Lisäksi muun muassa kuulemista ja valitusoikeutta koskevia 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 edellyttäisi.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä rakennuskorttelin alueella kiinteistön sisällymistä sitovaan tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuolelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi.

Vaasan kaupungin lausunto

Kaupunkien kehittäminen ja tähän liittyvät kaavoituksen, maapolitiikan ja kiinteistötekniikan haasteet painottuvat jo nyt suurelta osin keskusta-alueiden saneeraukseen ja lisärakentamiseen. Kehitys on johtanut laajaan maanalaiseen rakentamiseen sekä erilaisten käyttömuotojen ja omistuskokonaisuuksien sijoittamiseen eri tasoihin tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Tarve kolmiulotteiselle kiinteistönmuodostamiselle on ollut jo pitkään olemassa ja kasvaa tulevaisuudessa. Maanalaisen rakentamisen, kauppakeskusten sekä asumista, liiketoimintaa, julkisia ym. tiloja yhdistelevien hybridihankkeiden omistus- ja kiinteistötekniisiin järjestelyihin nykyisin käytettävissä olevat hallinnanjakosopimukset, maanvuokrasopimukset ja rasiteoikeudet ovat juridisesti monimutkaisia ja epäselviä. Vallitseva tilanne suorastaan vaikeuttaa em. hankkeiden liikkeellelähtöä, erityisesti rahoitus- ja vakuusjärjestelyjen osalta.

Myös Vaasassa on useita kohteita, joissa kolmiulotteisella kiinteistönmuodostuksella olisi heti saavutettavissa huomattavia etuja. Jo rakennetuista kohteista voidaan mainita mm. Rewell-center kauppakeskus, asumista ja yleistä pysäköintiä yhdistävä ns. teatterikortteli sekä kaupungin keskustorin alla sijaitseva Toriparkki. Suunnitteluvaiheessa olevista kohteista keskeisin on noin 50 000 kem²:n laajuinen Wasa Station –hanke, jossa toteutetaan saman tontin eri osiin ja tasoihin julkinen musiikki- ja kongressikeskus, kauppakeskus, hotelli, asuntoja sekä yhteinen pysäköintilaitos.

Vaasan kaupunki pitää esitettyä lainsäädäntöä huolellisesti valmisteltuna ja toivoo lakihankkeen pikaista etenemistä.



Markku Järvelä
teknisen toimen johtaja
Vaasan kaupunki



Osmo Ovaska
kaupungingocodetti
Vaasan kaupunki