

Asia: VN/34558/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

### Lausunnonantajan lausunto

#### 1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Esityksessä rakentamislain muuttamiseksi rakentamisluvan edellytyksiin on esitetty muutosta 43 b §:ssä. Esitykseen on tuotu kevennettyjen rakentamismääräysten kokeilulaissa vuodesta 2010 alkaen säädetty mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon hyväksymistä. Muutoksen myötä ei olisi enää mahdollista huolehtia rakentamisluvan myöntämisen harkintaan ratkaisevasti vaikuttavista rakennuspaikalta edellytettävistä monista vaatimuksista, joiden toteutumisesta huolehditaan tonttijaon laatimisen ja tontin lohkomisen edellytysten selvittämisen yhteydessä. Näitä vaatimuksia ovat rakennuspaikan tarkoituksenmukaisuus, muodostajakiinteistöjen ja -määräalojen omistuksen ja niihin kohdistuvien kiinnitysten yhtenäisyys, rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennuspaikan rajojen sijainti suhteessa asemakaavan mukaiseen rakennusalaan, olemassa oleviin rakennuksiin ja rakenteisiin ym. maastokohteisiin. Lisäksi tonttijaossa suunnitellaan korttelialueen sisäiset kulkuyhteydet ja tonttijaon laatiminen on oleellisen tärkeää rakennuspaikkojen ja tulevien rakennusten osoitesuunnittelun kannalta.

Mikäli esitetty muutos 43 b §:ssä tulisi voimaan, aiheutuu erittäin suuri riski sille, että tontin lohkomisen ja rekisteröinti, tarvittavien kiinteistörasitteiden perustaminen ja rekisteröinti, lopullisia kiinteistöjä koskevien rakennusrasitepäätösten ja yhteisjärjestelypäätösten tekeminen sekä rekisteröinti ja myös näitä edeltävänä normaalisti tehtävä tonttijako jäävät kokonaan tekemättä. Olemme huolissamme siitä, miten voidaan varmistua, että em. mm. kiinteistönmuodostus ja kiinteistön rekisteröinti tulee hoidettua? Jos esitetystä lainkohdasta huolimatta rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy rakennuksen käyttöönottokatselmuksen ilman, että se siinä vaiheessa tarkistaa rakennuspaikan kiinteistönmuodostuksellisen tilanteen, seurauksena on, että maanomistajia ei kohdella yhdenvertaisella tavalla. Tällöin tällaisen, toivottavasti poikkeuksellisen, virheellisen menettelyn vuoksi voi nimittäin käydä niin, että kiinteistönmuodostustoimenpiteet jäävät kokonaan tekemättä. Kyseiset tapaukset ovat omiaan myös vaarantamaan merkittävästi kiinteistöjärjestelmän selkeyttä.

MRL 81.2 §:n mukainen rakennuskielto on merkitty kiinteistörekisteriin (KTJ) ja se ilmenee kiinteistön kiinteistörekisteriotteelta. Rakennuskielto ilmenee myös kuntarekisteristä. Rakennuskieltomerkinällä on elimellisen tärkeä merkitys herättämään kiinteistöasioiden kanssa toimivat lukuisat tahot huomaamaan, että ennen rakennusluvan hakemista sen kiinteistömuodostukselliset edellytykset vaativat toimenpiteitä – tonttijaon tai sen muutoksen laatimista ja tontin lohkomista sekä merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Ilman tätä signaalia aiheutuisi merkittäviä ongelmia, kun kiinteistön soveltavuudesta rakennuspaikaksi ei olisi varmuutta. Ongelmia, merkittäviä viivästyksiä sekä lisäkustannuksia tulisi mm. kiinteistön vaihdantaan, arvostukseen, luototukseen vakuusarvon vaarantumisen myötä, kiinteistöväilytykseen, rakennuslupakäsittelyyn, rakennuttamiseen, rakentamiseen ja kiinteistömuodostukseen sekä rakennuspaikan tarvitsemien rasiteasioiden ratkaisemiseen.

Esitettyä muutosta rakentamisluvan edellytyksiin rakentamislain 43 b §:ssä ei tule tehdä esitetyllä tavalla. Mikäli nykyistä MRL 81.2 §:n pääperiaatetta nähdään tarpeelliseksi muuttaa, kohtuullisen toimivana voidaan pitää sitä, että rakentamislupa voidaan myöntää ennen tontin lohkomista ja sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin, kun tontin lohkomisen on vireillä ja sen kiinteistömuodostamislain mukaiset edellytykset ovat olemassa sekä rakentamisluvassa on määrätty, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

**2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyssarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?**

**Vastaus:**

**A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki**

**B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki**

-

**3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?**

SKTY:n kuntamaanmittariklubi toimii yhteistyöfoorumina kiinteistörekisteriä pitävien kaupunkien kiinteistömuodostustehtävien parissa työskenteleville. Kiinteistömuodostustoiminnan ei-oikea-aikaisesta tekemisestä aiheutuu kustannuksia monille rakentamisprosessin eri vaiheisiin liittyville toimijoille: osalliset kiinteistön vaihdannassa, kiinteistöväilytyksessä, luototuksessa (vakuusarvon vaarantumisen myötä), rakennuslupakäsittelyssä, rakennuttamisessa, rakentamisessa ja kiinteistömuodostuksessa sekä rakennuspaikan tarvitsemien rasiteasioiden ratkaisemisessa. Kuntamaanmittariklubin jäsenet edustavat kaupungin kiinteistömuodostusta, jossa lisäkustannusta syntyisi lakimuutoksen myötä tarvittavan virallista prosessia edeltävän vastaavia asioita epävirallisesti sisältävän ns. varjoprosessin tekemisestä.

**4. Kommenteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä**

-

**5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä**

-

**6. Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta**

-

Mansner Jarno  
SKTY - Lausunnon kirjaaja työskentelee Helsingin kaupungin  
kaupunkimittauspalveluissa kiinteistönmuodostusyksikön päällikkönä