Kuntaliitto
Kommunförbundet

Lausunto

Dnro 119/03/2018

Mättö Minna

19.2.2018

Kuuleminen eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnassa 20.2.2018

Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp)

Yleistä

Rakennettua ympäristöä suunnitellaan, toteutetaan ja pidetään yllä kuntien ohjaamissa prosesseissa. Näitä ovat esimerkiksi maanhankinta, yleis- ja asemakaavoitus, sitovat tonttijaot, kiinteistönmuodostus, rakennusvalvonta ja tontinluovutus. Toimintaa säätelee keskeisesti maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja kiinteistönmuodostamislaki (KML).

75 kuntaa ja kaupunkia pitää kiinteistörekisteriä asemakaava-alueillaan kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti. Näissä kunnissa on yhteensä yli 4 miljoonaa asukasta ja asukasmäärän arvioidaan kasvavan. Asemakaava-alueiden kiinteistönmuodostus on kiinteä osa kunnan vastuulla olevaa rakennetun ympäristön kokonaisprosessia.

Kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia esitetään muutettavaksi siten, että mahdollistettaisiin uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön (3D-kiinteistö) muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueella.

Lakimuutoksen tavoitteena on mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostaminen ja niiden käyttäminen kiinnityksen kohteina. Hallituksen esityksen mukaan 3D-kiinteistöjen muodostamisen hyötynä olisi muun muassa hankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottaminen, kiinteistöverotuksen tehokkaampi kohdentaminen, kiinteistöjen hallinnan selkeys sekä omistuksen läpinäkyvyys. Esityksen tavoitteena on yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaava-alueen suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Kuntaliitto ja eräät kunnat ovat olleet aloitteellisia kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavan sääntelyn valmistelun käynnistämisessä. Kuntaliitolla oli edustaja lainsäädäntöä valmistelleessa työryhmässä.

Esityksen vaikutuksista kuntien kannalta

Lakimuutos edellyttää kunnissa nykyisten kaavoituksen, kiinteistönmuodostuksen, rakentamisen, rakentamisen viranomaisvalvonnan sekä muiden kiinteistöihin liittyvien menettelyjen tarkastelua uudesta näkökulmasta. Lakimuutoksen luomien mahdollisuuksien täysimääräinen hyödyntäminen edellyttää sähköisten työkalujen kehittämistä ja uudenlaista käyttöä kunnan eri toiminnoissa.

Välittömät vaikutukset eri kunnissa tullevat ainakin alkuvaiheessa vaihtelemaan huomattavasti. Vaativa täydennysrakentaminen ja potentiaalinen tarve kolmiulotteisiin kiinteistöihin keskittyy kaupunkikeskuksiin. 3D-kiinteistöjä muodostettaneen lähinnä suurissa kaupungeissa, kun taas pienempien kuntien osalta tarve on arvioitu vähäiseksi. 3D-kiinteistöjen muodostamisen edellytykset (mm. tarkoituksenmukaisuus) tulevat täsmentymään 3D-kiinteistöjä koskevan käytännön lainsoveltamisen myötä.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamisella on välittömiä tietojärjestelmävaikutuksia kiinteistörekisteriä ylläpitäville kunnille. Kuntien ylläpitämien rekisterien osalta käyttöönoton, testauksen sekä tietojärjestelmien sopeutustyön kokonaiskustannuksiksi on hallituksen esityksessä arvioitu olevan noin 200 000 euroa, mitä voidaan pitää kohtuullisena.

www.kunnat.net
www.kommunerna.net

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14,00530 Helsinki
PL 200, 00101 Helsinki
Puh. 09 7711,faksi 09 771 2291
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
Andra linjen 14,00530 Helsingfors
PB 200, 00101 Helsingfors
Tfn 09 7711, fax 09 771 2291
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

Lakimuutoksesta johtuu lisäksi muutostarpeita kuntien muihin tietojärjestelmiin. Jos 3D-kiinteistönmuodostus tulee kunnan alueella laajaan käyttöön, muutoksia tultaneen tekemään kiinteistönmuodostusprosessin järjestelmien lisäksi rakennetun ympäristön seurannassa, suunnittelussa, toteuttamisessa, ylläpidossa sekä tiedon julkaisussa käytettäviin järjestelmiin. Nämä ovat tyypillisesti paikkatietopohjaisia sovelluksia ja palveluja, joilla ylläpidetään, analysoidaan ja jaetaan tietoa kunnan prosesseista, esimerkkinä kaavoitusjärjestelmät, kaavan pohjakarttajärjestelmät, rakennusvalvonnan järjestelmät sekä koneluettavan tiedon (kuntien yhteinen KuntaGML tietorakenne) julkaisujärjestelmät ja tietopalvelut.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen käyttöönotto tulee vaikuttamaan kuntien kiinteistötoimen ja rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan. Vaikutuksia on kiinteistönmuodostamisprosesseihin, rakennuslupaprosesseihin sekä rasite- ja yhteisjärjestelyasioihin. Tämä johtuu siitä, että tilanteissa, joissa aiemmin on tehty hallinnanjakosopimus tai maanvuokrasopimus, voidaan jatkossa käyttää kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta. Kunnalla on mahdollisuus periä tonttijaon laatimisesta aiheutuneet kustannukset tonttijakoa hakeneelta maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 82 §). Viranomaistyön lisääntyminen voidaan ottaa huomioon myös kunnan maksuissa (MRL 145 §).

Nykyinen asemakaavoituskäytäntö ei ole esteenä kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiselle. Toisaalta mahdollisuus muodostaa 3D-kiinteistöjä helpottaa esimerkiksi toiminnallisesti sekoittuneiden keskusta-alueiden asemakaavoittamista. 3D-kiinteistöjen muodostamismahdollisuuden tuomien etujen täysimääräinen hyödyntäminen kaavoituksessa lisää tarvetta myös 3D-muotoisen asemakaavoituksen kehittämiseen, mikä on tarpeen ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön uudistamisessa.

3D-kiinteistönmuodostus edellyttää kunnassa uusien menettelytapojen luomista, tarvittavien tietojärjestelmämuutosten tekemistä ja kouluttautumista. Uusien menettelytapojen luominen voi olla aluksi haastavaa ja aiheuttaa kustannuksia, mutta lakimuutoksesta ei kuitenkaan arvioida aiheutuvan pysyväisluontoista merkittävää taakkaa kunnille.

Kuntaliiton lausunto

Kuntaliitto kannattaa esitettyä kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen mahdollistamista ja pitää sitä merkittävänä uudistuksena.

Kuntaliitto toteaa, että koska kyseessä on nykykäsitteiden ja -käytäntöjen sisältöä merkittävällä tavalla muuttava lakiesitys, muutoksella tulee todennäköisesti olemaan eri yhteyksissä sellaisia vaikutuksia, joita ei ennakolta ole osattu arvioida. On tärkeää, että lain käytännön toimivuutta seurataan ja mahdollisten ennakoimattomien kielteisten vaikutusten ilmetessä lainsäädäntöä tarvittaessa tarkistetaan.

SUOMEN KUNTALIITTO

Minna Mättö
lakimies