

7.9.2018

Kunnanhallituksille

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen mahdollistavat lainsäädäntömuutokset

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavat lakimuutokset tulivat voimaan 1.8.2018. Kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995, KML), kiinteistörekisterilakiin (392/1985, KiintRekL) sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999, MRL) tehdyt muutokset mahdollistavat kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueella. Pääsääntönä säilyy jatkossakin kiinteistöjen ja kiinteistöjärjestelmän kaksiulotteisuus.

Lakimuutoksiin liittyvät kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/1996, KMA), kiinteistörekisteriasetuksen (970/1996, KiintRekA) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) muutokset. Asetusmuutokset tulivat voimaan 1.8.2018.

Lainsäädäntömuutoksen tavoitteena on yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaava-alueen suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa. Tavoitteena on hankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottaminen, kiinteistöverotuksen tehokkaampi kohdentaminen, kiinteistöjen hallinnan selkeys sekä omistuksen läpinäkyvyys. Nykyisin kolmiulotteisen tilan hallinnointi perustuu yleisesti maanvuokrasopimukseen tai hallinnanjakosopimukseen. Ne ovat myös jatkossa mahdollisia.

Tarkoituksena on, että kolmiulotteisiin kiinteistöihin voidaan soveltaa kattavasti lainsäädäntöön jo ennestään sisältyviä kiinteistöjä koskevia säännöksiä. Kolmiulotteisia kiinteistöjä käsitellään siten lähtökohtaisesti oikeudellisesti samoin kuin kaksiulotteisia kiinteistöjä.

Kolmiulotteinen kiinteistö muodostetaan samanlaisissa menettelyissä kuin kiinteistö yleensäkin. Kolmiulotteiset tontit osoitetaan tonttijaossa ja ne rekisteröidään kiinteistötoimituksessa. Kiinteistöjen väliset yhteisjärjestelyt ja rasitteet vahvistetaan ja rekisteröidään kiinteistörekisteriin kuten aiemminkin. Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä riittävät selvitykset rakennuspaikan hallinnasta ja muiden rakennusluvan edellytysten täyttymisestä. Kolmiulotteinen kiinteistö on lainhuudatus- ja kiinnityskelpoinen kuten perinteisetkin kiinteistöt ja se voi olla samalla tavalla vaihdannan kohteena kuin muutkin kiinteistöt.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen mahdollistaminen ei sinänsä luo uusia menettelyitä lainsäädäntötasolla, mutta se muuttaa nykyisten menettelyiden sisältöä käytännössä, kun kolmiulotteinen kiinteistö poikkeaa ominaisuuksiltaan perinteisestä kaksiulotteisesta kiinteistöstä. Kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen liittyvissä tilanteissa kaavoituksen, tonttijaon, kiinteistönmuodostuksen ja rakentamisen viranomaisvalvonnan yhteistyön merkitys korostuu entisestään. Käytännössä tärkeää on luoda näkemys, miten kolmiulotteiseen kiinteistöön liittyvä tonttijako-, kiinteistönmuodostamis- ja rakennuslupamenettelyitä koordinoidaan kunnassa.

Yleiskirje liitteineen suositellaan toimitettavaksi kunnassa ainakin seuraavia tehtäviä hoitaville tahoille: kaavoitus, maapolitiikka, kiinteistönmuodostus, kiinteistörekisterinpito, rakennusvalvonta, tontinluovutus, yhdyskuntatekniikka, toimitilahallinto, ympäristötoimi.

Lisätietoja:

Minna Mättö, lakimies, puh. 050 308 1487, minna.matto@kuntaliitto.fi

Matti Holopainen, kehittämisspäälikkö, puh. 050 563 4622, matti.holopainen@kuntaliitto.fi

SUOMEN KUNTALIITTO



Timo Reina
varatoimitusjohtaja



Jarkko Huovinen
johtaja, Alueet ja yhdyskunnat

Liite

Muistio "Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen mahdolliseksi 1.8.2018 alkaen"