

26.2.2018

VALTIONEUVOSTON ASETUS KIINTEISTÖREKISTERIASETUKSEN MUUTTAMISESTA

PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Kiinteistörekisteriasetusta (970/1996) muutettaisiin siten, että siinä huomioitaisiin kolmiulotteisia kiinteistöjä (3D-kiinteistö) koskevat lainsäädännön muutokset, jotka tulevat voimaan 1 päivänä elokuuta 2018. Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan samana päivänä kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainsäädännön muutosten kanssa, eli 1 päivänä elokuuta 2018.

PERUSTELUT

1 Nykytila ja ehdotetut muutokset

Hallituksen esityksessä 205/2017 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 kiinteistöjen käyttöä sekä suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista ja hallintaa mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainmuutosten tullessa voimaan kiinteistörekisteriasetuksen voimassa oleva sääntely ei kaikilta osin täyttäisi muodostettavien kiinteistöjen kolmiulotteisuuteen liittyvää yksityiskohtaisempaa sääntelytarvetta.

Kiinteistörekisteriin merkittävien tietojen luettelo kiinteistörekisteriasetuksessa on nyky muodossaan muotoiltu kattamaan ainoastaan ne tarpeet, jota liittyy perinteisten kaksikulotteisten kiinteistöjen rekisteriin merkitsemiseen. Asetusta esitetään siksi muutettavaksi siten, että kiinteistörekisteriin merkittävien tietojen luetteloon lisättäisiin ne tiedot, jotka olisivat keskeisiä kolmiulotteisten kiinteistöjen ominaisuuksien ilmentämiseksi mahdollisimman tarkasti rekisterin tietosisällössä. Toisaalta kaikkia kaksikulotteisista kiinteistöistä rekisteriin merkittävistä tiedoista ei ole tarpeellista tai mahdollista ilmoittaa 3D-kiinteistöjen osalta, ja näiltä osin 3D-kiinteistöt rajattaisiin pois muita kiinteistöjä koskevan rekisterimerkintävelvollisuuden piiristä.

2 Yksityiskohtaiset perustelut

6 §. Asetuksen 6 § sisältää luettelon niistä seikoista, jotka on merkittävä kiinteistörekisteriin kutakin rekisteriyksikköä koskevinä tietoina. Luettelo on tietosisällöltään laadittu ottaen huomioon ainoastaan kaksikulotteisten kiinteistöjen sekä muiden nykyisten rekisteriyksiköiden osalta tarvittavat tiedot. Säännöksen esitetään lisättäväksi

sellaiset tietosisällöt, jotka ovat tarpeellisia kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen tullessa mahdolliseksi.

Asetuksen 6 §:n 1 momentin 11 kohdassa kolmiulotteisen kiinteistön osalta rekisteriin merkittävistä tiedoista rajattaisiin pois kiinteistön pinta-ala. Kolmiulotteiset kiinteistöt voisivat sijaita maanpinnan tason ylä- tai alapuolella, ja niillä ei useimmissa tapauksissa olisi lainkaan maan pinnan tasossa olevaa pinta-alaa, eikä tieto sellaiseen olisi kolmiulotteisen kiinteistön kannalta oleellinen. Kun kyse on kolmiulotteisesta kappaleesta eikä tasokohteesta, ei perinteinen pinta-ala tieto käytännössä kuvaisi mitään merkityksellistä. Sitä olisi myös hyvin vaikeaa määritellä epämääräiselle kappaleelle, jollaisia kolmiulotteiset kiinteistöt tulisivat useissa tapauksissa olemaan. Pinta-alan laskeminen esimerkiksi kohteelle, joka on vino tai vaikkapa kierteinen olisi kohtuuttoman työlästä siitä saatavaan hyötyyn nähden. 3D-kiinteistön kannalta olennaista on sen rakennusoikeus. 3D-kiinteistö ei vie peruskiinteistöltä pinta-alaa, peruskiinteistö pysyy pinta-alaltaan ennallaan kiinteistönmuodostuksessa. Maan pintaan projisoidun pinta-alan osalta kyse on sen ilmentämisestä, mistä kiinteistöistä rakennusoikeutta 3D-kiinteistölle tulee, ja rakennusoikeus on merkittävin asia joka peruskiinteistöllä muuttuu. Sen rakennusoikeus vähenee mutta pinta-ala pysyy samana. Näissä tapauksissa olennainen tieto kiinteistön ulottuvuuksien hahmottamiseksi olisi siten kiinteistön maanpinnan tasossa esitetty horisontaalinen ”jalanjälki” sen ulommaisista reunoja pitkin. Rekisteriasetuksen 6 §:n 1 momentin 11 kohtaan lisättäisiin siksi kolmiulotteisen kiinteistön osalta kiinteistörekisteriin merkittäväksi tiedoksi kiinteistön maanpintaan projisoitu pinta-ala. Kolmiulotteinen kiinteistö rajattaisiin pois myös vesipinta-alan rekisteriin merkitsemistä koskevan vaatimuksen piiristä. Kolmiulotteisille kiinteistöille ei tulisi erikseen maan pinnan tasossa olevaa vesipinta-alaa.

Uutena kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevana kohtana 6 pykälän 1 momentin 15 kohtaan lisättäisiin velvollisuus merkitä rekisteriin kolmiulotteisten kiinteistöjen asema suhteessa peruskiinteistöön, ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä (valtakunnallinen korkeusjärjestelmä), sekä välittömästi ylä- ja alapuolella olevat rekisteriyksiköt. Kun kolmiulotteiset kiinteistöt sijaitsisivat perinteisten kiinteistöjen maan pinnan yläpuolisessa tai alapuolisessa tilassa, voitaisiin mainittujen rekisterimerkintöjen avulla tarkoin hahmottaa 3D-kiinteistöjen sijainti ja ulottuvuudet sekä niiden suhde muihin kiinteistörekisteriyksiköihin.

8 §. Asetuksen 8 §:ssä säädetään määräalan, yhteisalueosuuden ja käyttöoikeusyksikön rekisteröinnistä. Säännös sisältää luettelon määräalaa koskevana tietoina kiinteistörekisteriin merkittävistä seikoista. Kun 3D-kiinteistöt muodostettaisiin peruskiinteistöistä normaaliin tapaan määräaloina, merkittäisiin kiinteistörekisteriin niiden osalta vastaavat tiedot, kuin muidenkin määräalojen osalta. Uuden 8 § 3 momentin 9 kohdan mukaan erityisenä ominaisuutena 3D-määräalojen osalta merkittäisiin rekisteriin niiden suhde peruskiinteistöön, eli tieto siitä, sijaitsevatko ne peruskiinteistön ylä- vai alapuolella. Kiinteistörekisteristä kävisivät siten ilmi sekä perinteisten, että 3D-kiinteistöjen osalta niiden ylä- ja alapuolella mahdollisesti olevat itsenäiset kiinteistöt.

10 §. Asetuksen 10 §:ään esitetään lisättäväksi sääntely kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkittäviksi tiedoiksi. Näitä tietoja olisivat rekisteriyksikön tunnus sekä sen maanpintaan projisoitu alue. Kolmiulotteisten määräalojen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkittäisiin määräalan tunnus. Koska kiinteistörekisteri perustaltaan säilyisi edelleen kaksiulotteisena, ehdotetaan rekisterin tietosisältöön lisättäväksi liitetiedostona kolmiulotteinen malli 3D-kiinteistöistä. Asiaa koskeva säännös sisältyisi asetuksen 10 §:n 2 momenttiin.

3 Esityksen vaikutukset

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamisen vaikutuksia on kuvattu yksityiskohtaisesti hallituksen esityksessä kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista koskevaksi lainsäädännöksi HE 205/2018 vp. Asetusehdotuksella muutetaan kiinteistönmuodostamisasetusta muuttamalla se vastaamaan mainitussa hallituksen esityksessä ehdotettua lainsäädäntöä. Esityksellä ei siten ole itsenäisiä vaikutuksia.

4 Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä virkatyönä. Valmistelu on tapahtunut osittain Maanmittauslaitoksessa valmistellun ehdotuksen sisältäneen muistion pohjalta. Valmistelun yhteydessä on kuultu oikeusministeriötä, valtiovarainministeriötä, ympäristöministeriötä, liikenne- ja viestintäministeriötä, Sisäministeriötä, Maanmittauslaitosta, Liikennevirastoa, Verohallintoa, Väestörekisterikeskusta, Helsingin kaupunkia, Espoon kaupunkia, Tampereen kaupunkia, Turun kaupunkia, Oulun kaupunkia, Jyväskylän kaupunkia, Kuopion kaupunkia, Mikkelin kaupunkia, Vantaan kaupunkia, Lahden kaupunkia, Kouvolan kaupunkia, Porin kaupunkia, Joensuun kaupunkia, Lappeenrannan kaupunkia, Hämeenlinnan kaupunkia, Vaasan kaupunkia, Rovaniemen kaupunkia, Seinäjoen kaupunkia, Kotkan kaupunkia, Salon kaupunkia, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen kiinteistöliitto ry:tä, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:tä, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:tä, Rakennusteollisuus RT ry:tä, RAKLI ry:tä, Rakennustietosäätiö ry:tä, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry:tä, FLIC:tä.

5 Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä elokuuta 2018.