

Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi

Asia

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

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Maa- ja metsätalousvaliokunta (MmVM 5/2018 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2, 20, 25, 85 ja 154 §, sellaisina kuin niistä ovat 2 § osaksi laeissa 322/1999, 914/2011 ja 1134/2013, 20 § laeissa 322/1999 ja 914/2011, 25 § osaksi laissa 1188/1996 sekä 154 § osaksi laeissa 1159/2005 ja 914/2011, seuraavasti:

2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä* muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä; kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (*kiinteistön ulottuvuus*);

2) *yhteisellä alueella* aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin;

3) *tontilla* sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

4) *yleisellä alueella* kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa ka-tualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin;

Eduskunnan vastaus EV 23/2018 vp

5) *rekisterikylällä* niiden rekisteriyksiköiden muodostamaa kokonaisuutta, jotka oli merkitty maarekisterissä samaan kylään;

6) *maaoikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isojaolla jakamatoman maa-alueen omistusyksikköä; sekä

7) *vesioikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa, ennen isojakoa perustettua lahjoitusmaata, isojaossa valtiolle erotettua liikamaata, liikamaalle isojaon jälkeen perustettua uudistaltoa, isojaon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää vesialueen omistusyksikköä, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu.

20 §

Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue tai vaaka- ja pystysuunnassa ulottuvuusiltaan ja sijainniltaan määrätty kokonaisuus (*määräala*) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (*yhteislohkominen*). Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila*.

25 §

Yhteisestä alueesta lohkominen saadaan suorittaa, jos osakaskiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka mainittujen kiinnitysten lisäksi vain yhteen osakaskiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.

Yhteisestä alueesta lohkominen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta osakaskiinteistöjen kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentissa tarkoitettut kiinnitykset.

Yhteismetsälain (109/2003) 33 §:n 1 tai 2 momentin nojalla myytyä yhteismetsää tai yhteismetsästä luovutettua aluetta koskeva lohkominen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

85 §

Jako-osakkaille, jotka siitä sopivat, saadaan muodostaa heille annettavista metsätalouden harjoittamiseen soveltuvista tiluksista yhteismetsälaissa tarkoitettu yhteismetsä noudattaen soveltuvien osin, mitä 10 luvussa säädetään.

154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvästä rasiitteena* oikeus:

- 1) talousveden ottamiseen;

Eduskunnan vastaus EV 23/2018 vp

2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;

4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

6) ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;

7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;

8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;

9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä

11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella; kulkuyhteyttä varten tarvittava alue voidaan määritellä myös kolmiulotteisena.

Jos 1 momentissa tarkoitettun oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa määräaikaisena rasitteena. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä.

Rakennusrasitteista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:ssä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____ .

Laki

kiinteistörekisterilain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §, sellaisena kuin se on laeissa 559/1995, 274/1998, 448/2000 ja 375/2016, seuraavasti:

2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

- 1) tilat;
- 2) tontit;
- 3) yleiset alueet;
- 4) valtion metsämaat;

Eduskunnan vastaus EV 23/2018 vp

- 5) valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (*suojelualue*);
- 6) lunastuksen perusteella erotetut alueet (*lunastusyksikkö*);
- 7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;
- 8) erilliset vesijätöt; sekä
- 9) yleiset vesialueet.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista kiinteistöistä tontit, yleiset alueet ja lunastusyksiköt voivat olla rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia (*kolmiulotteinen kiinteistö*). Kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään rekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetussa laissa (243/1954) ja maantielain (503/2005) 58 §:n 2 momentissa tarkoitettut tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 _____.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 78 ja 79 §, 128 §:n 1 momentin 4 kohta, 133 ja 194 §, sellaisina kuin niistä ovat 79 § osaksi laissa 476/2004, 128 §:n 1 momentin 4 kohta laissa 230/2017 ja 133 § osaksi laissa 1589/2009, sekä

lisätään lakiin uusi 81 a, 158 a, 164 a ja 164 b § seuraavasti:

78 §

Tonttijako

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (*tonttijako*). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle. Sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksikulotteinen tai kolmiulotteinen.

Eduskunnan vastaus EV 23/2018 vp

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

79 §

Erillisen tonttijaon laatiminen

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Kun erillinen tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuultava 2 momentissa säädetyn lisäksi tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään.

Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin kuulemisesta erillisessä tonttijaossa, tonttijaon laatimisesta sekä tonttijaon laatijan pätevydestä.

81 a §

Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi

Sen estämättä, mitä 81 §:n 1 momentissa säädetään, tonttijaosta saa tarvittaessa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan tai haltijan vahingoksi, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Edellytyksenä on lisäksi, että naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa poikkeamiseen suostumuksensa. Oikeudesta poiketa tonttijaosta kiinteistöä muodostettaessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä.

Sen estämättä, mitä 81 §:n 2 momentin 2 kohdassa säädetään, rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkin­nän tekemistä.

128 §

Maisematyö lupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (*toimenpiderajoitus*):

Eduskunnan vastaus EV 23/2018 vp

4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

133 §

Kuuleminen ja lausunnot

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Rakennuspaikan sijaitessa korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan 1 momentissa säädetyn lisäksi sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- ja alapuolisen sekä rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle ja naapureille.

Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelulain mukaiselle valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädettyä luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydyttävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan valtioneuvoston asetuksella.

158 a §

Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rasite

Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa 158 §:n 1 momentissa säädetystä poiketen ilman asianosaisten sopimusta noudattaen muutoin, mitä 158 §:ssä säädetään.

164 a §

Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely

Jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi kaikkien kiinteistönomistajien sopimuksesta tai yhden kiinteistönomistajan aloitteesta muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä. Yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä 164 §:n 2—4 momentissa säädetään.

Eduskunnan vastaus EV 23/2018 vp

164 b §

Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen

Yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen noudattaen, mitä 160 §:ssä säädetään rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.

Valtioneuvoston asetuksella säädetään yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen rekisteröinnistä.

194 §

Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on:

- 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;
- 2) muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä
- 3) kunnalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 .

Laki

palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annettu laki (340/1926).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 .

Eduskunnan vastaus EV 23/2018 vp

Helsingissä 3.4.2018

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri