
Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä

Joitakin huomioita rakennusvalvonnan näkökulmasta

1. Rakennusvalvonnallinen intressi ja rakennusvalvonnan ulottuvuus määrittyvät pitkälti siltä pohjalta, vaaditaanko rakentamista tarkoittavalle hankkeelle maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa. Jos lupa (rakennuslupa, toimenpidelupa, maisematyölupa, purkamislupa) katsotaan tarpeelliseksi, tulee luvanhakijan pystyä osoittamaan hallinta rakennuspaikkaan (MRL 131 §). Rakennuspaikka on määritelty MRL 116 §:ssä. Asemakaava-alueella rakennuspaikka määrittyy kaavan kautta. Asemakaava-alueen ulkopuolella on rakennuspaikalle asetettu muun muassa sen suuruutta koskeva edellytys.

Lainsäätäjä on toisin sanoen lähtenyt siitä ajattelutavasta, että rakennuspaikka kytkeytyy aina maan tasoon. Tosin nimenomaisella säännöksellä on todettu, että maanalaisten tilojen rakentamista tai muuta käyttöä varten voidaan laatia asemakaava (MRL 56 §). Kuitenkin alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoittamatonta aluetta koskevia säännöksiä.

Rakennuspaikan määrittely maanalaisissa rakentamishankkeissa on usein tuottanut ongelmia. Esimerkiksi maanalaiset pysäköintilaitokset ulottuvat säännönmukaisesti laajoille alueille ja useiden kiinteistöjen alle.

Suunnitteilla olevasta Helsingin keskustatunnelista on Helsingin rakennusvalvonta ottanut jo useita vuosia sitten sen kannan, että tunnelia pidetään kokonaisuudessaan rakennuslupaa edellyttävänä. Tulkinta perustuu MRL 113 §:n säännökseen. Viime kädessä viranomaisvalvonnan tarve ratkaisee, onko kysymyksessä rakennus vai ei.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että tunneli sijoituessaan kymmenien, ellei satojen kiinteistöjen alapuolelle aiheuttaa mittavat selvittelyt rakennuspaikan (rakennuspaikkojen) määrittelemiseksi. Tämä selvittelytyö tapahtunee osana kaavoitusta.

Työryhmä on päättänyt esittämään, että 3D –kiinteistön muodostaminen edellyttää asemakaava-alueiden rakennuskortteleissa sitovaa tonttijakoa. Maanalaisten hankkeiden osalta joudutaan tarkistamaan vähintään MRL 56 §:n säännöstä.

2. Naapurit, joilla tässä yhteydessä tarkoitetaan naapurikiinteistöjä siten kuin ne MRL 133 §:n 1 momentissa on määritelty, ovat tärkeä toimija rakentamisen lupamenettelyssä. Naapureille tulee pääsääntöisesti ilmoittaa lupahakemuksen vireilletulosta, ja naapurikiinteistöille kuuluu myös valitusoikeus (MRL 192 – 193 §). Myös rakennuspaikkaa koskevissa säännöksissä tarkastellaan naapureita (MRL 116 §). Samoin rakennusluvnan edellytyksiä asemakaava-alueella koskevassa säännöksessä (MRL 135 §).

Omaksuttaessa 3D –kiinteistön muodostamisen mahdollisuus tulee naapureiden huomioon ottamista koskevaa maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön säännöstöä tarkistaa. Kuinka pitkälle maan alla ja vastaavasti maan päällä voidaan naapuri-intressien katsoa ulottuvan? Tähän kysymykseen tulisi saada jotain osviittaa.

3. Helsinkiin on valmistunut ehdotus maanalaiseksi yleiskaavaksi (31.5.2007). Ehdotus on lähetetty lausuntokierrokselle; lausuntojen määräaika päättyy 15.10.2007.

Helsingin maanalainen yleiskaava on suunniteltu oikeusvaikutteisena. Sen on ajateltu rinnastuvan kaavahierarkiassa Helsingin Yleiskaava 2002:een. Maanalainen yleiskaava täydentää Yleiskaava 2002:n maanalaisia merkintöjä.

Maanalainen yleiskaava sisältää merkittävimmät maanalaiset tilavaraukset. Hankkeet eivät saa vaarantaa maanalaisen yleiskaavan tavoitteiden tai siihen priorisoitujen hankkeiden toteutumista.

Yleiskaavaluonnoksen seloituksessa todetaan: ”Oikeusvaikutteisen maanalaisen yleiskaavan esittämällä tilavarauksilla tulee tällöin olemaan ohjaava vaikutus myös maanalaisten kiinteistöjen muodostamiskelpoisuuteen”. Tässä kohdassa viitataan maa- ja metsätalousministeriön 11.5.2006 asettamaan 3 D –työryhmään.

Osana yleiskaavatyötä on laadittu erillinen maanalaisten toimintojen yleinen turvallisuus selvitys. Selvityksessä todetaan, kuinka Suomessa ei ole erityisesti maanalaisten tiloille tarkoitettuja turvallisuuteen liittyviä suunnitteluohjeita ja – määräyksiä. Muun muassa uloskäytävät ja rakenteellinen kestävyys tulipalotilanteissa ovat suunnittelullisesti haastavampia kuin maan päälle rakennettaessa. Monia muitakin maanalaisen rakentamisen erityispiirteitä, joista ei ole tarkemmin säännelty, tulee viranomaistoiminnassa ottaa huomioon. Mainittakoon muun muassa vaikutukset pohjaveteen.

3D –kiinteistöjärjestelmä tulee myötävaikuttamaan maanalaisten hankkeiden lisääntymiseen. Tarve aikaansaada maanalaista rakentamista koskevia rakentamisen teknisiä määräyksiä tulee entistä ajankohtaisemmaksi. Eräät järjestöt (Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys ry, Fise Oy ja Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry) kääntyivät syksyllä 2004 ympäristöministeriön puoleen ja esittivät, että ministeriö käynnistäisi maanalaista rakentamista koskevan lainsäädäntötyön maankäyttö- ja rakennuslain täydentämiseksi maanalaisen rakentamisen osalta. Näin ei ole kuitenkaan valitettavasti tapahtunut.

Tulee myös harkittavaksi, onko tarvetta täsmentää turvallisuusvaatimusten korostamiseksi MRL 56 §:n säännöstä, joka koskee asemakaavaa maanalaisten tiloja varten.

-
4. Työryhmä on muistiolounnoksessaan 8.6.2007 tarkastellut varsin ansiokkaasti rasitteita ja yhteiskäyttöjärjestelyjä koskevia asioita. Täydennykseksi voi kuitenkin esittää joitakin näkökohtia.

Rasitetyypistön täydentämistä pelkästään 3D –kiinteistöjärjestelmän tueksi kannattaisi harkita. Eräs vaihtoehto voisi olla avoimeksi jätettävä tyyppi, jossa vain todettaisiin melko yleisluonteisesti, että tyyppissä on kysymys 3D –rasitteesta. 3D –rasitteen alle mahtuisi monia niitä kysymyksiä, joista säädetään yksityiskohtaisemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä. Rekisteröintiä ja muuta hallinnointia helpottaisi huomattavasti, että sen sijaan, että käsillä on kymmenien yksittäisten rasitteiden kimara, voitaisiin samat seikat koota yhden 3D –rasitteen alle.

3D –rasitteessa saattaa useinkin olla kysymys asioista, joissa on suhteellisen voimakas julkinen intressi. Tulisikin harkita, että 3D –rasite lisättäisiin MRL 159 §:n pakkorasiteluetteloon.

Jos, kuten työryhmä itse on arvellut, aihetta ei ole rasitesäännösten muuttamiseen erillisen 3D –rasitteen mahdollistamiseksi, on todennäköinen seuraus, että rakennusvalvontaviranomaiset joutuvat venyttämään tulkintojansa nykyisten tyyppien osalta. Tässä vaiheessa, kun 3D –kiinteistöjärjestelmästä ei ole kokemuksia, on melko mahdotonta ennustaa, millaisia rakentamisen ratkaisuja viranomaisille tarjotaan. Ja juuri sen takia parempi vaihtoehto olisi jättää pelivaraa tuntemattomillekin rasitteille, joiden tarpeellisuudesta ei vielä voi olla tarkkaa käsitystä.

5. Työryhmä on hyvin oivaltanut, kuinka 3D –kiinteistöjärjestelmä edellyttää hyvin toimivaa viranomaisyhteistyötä. Nykyään viranomaisillekin asetetaan tiukkenevia tuottavuus- ja taloudellisuusvaatimuksia. Lakiehdotuksen perusteluissa olisi hyvä tuoda esiin, ettei tarpeellinen yhteistyö saa johtaa viranomaisten väliseen laskutukseen. Esimerkiksi alueellinen pelastustoimi on tältä osin toiminut paikoitellen huonona esimerkkinä ja merkittävästi vaikeuttanut aiemmin kitkatta toiminutta rakennusvalvontaviranomaisten ja pelastusviranomaisten välistä yhteistyötä.
6. Todennäköistä on, että 3D –kiinteistöjärjestelmän suurin käyttöala on maanalaisessa rakentamisessa. Maanalaisen rakentamisen säännösten kehittämiseksi on vuosikymmenten aikana valmistunut useita ehdotuksia. 3D –kiinteistöjärjestelmä ajankohtaistaa jälleen kerran tarpeen saada tarkempia pelisääntöjä maan alle tapahtuvassa rakentamisessa. Tällä hetkellä tilanne on se, että kuntien käytännöt vaihtelevat paljon.