



# 3D –kiinteistönmuodostus tilannekatsaus ja linjauksia

Kiinteistötehtävien koulutuspäivä

9.9.2015

Annamari Rätty

apulaiskaupungingeodeetti

Espoon kaupunki



ESPOO  
ESB

# Uudet asetetut 3 D ryhmät

- Ohjausryhmä (projektien yhteinen):
  - Pekka Halme, kuntapuolen edustajat: Tuomas Frösén, Heikki Laaksonen, Elina Erkkilä ja Matti Holopainen
- Käyttöönottoprojekti:
  - Paavo Häikiö; kuntaedustajat: Jarno Mansner ja Annamari Rätty, MML asiantuntijoita
- Toteutusprojekti:
  - Mikko Peltokorpi ja MML:n asiantuntijoita, ei kuntaedustusta



*ESPO*  
*ESBO*

# Käyttöönottoprojektin tehtävät ja lähtötilanne:

- Työ aloitettiin huhtikuussa 2015
- Projekti päättyy 31.5.2017
- Tavoite ja tehtävät:
  - koordinoida uudistuksen edellyttämät säädösmuutokset sekä varmistaa, että säädösmuutosten mukaiset toimintamallin muutokset otetaan käyttöön
  - varmistaa kuntien kiinteistönmuodostamisessa käyttämien sovellusten ohjelmistotoimittajien tiedonsaanti tarvittavista muutoksista tietojärjestelmissä
  - varmistaa valtion KTJ-tietoja käyttävien organisaatioiden tiedonsaanti ohjelmistomuutos-tarpeista
  - varmistaa ympäristöministeriön kanssa maankäytön suunnittelun ohjeistuksen uudistami-nen käsittämään valmiudet laatia 3D-kiinteistönmuodostamisen edellyttämiä asemakaa-voja sekä sitovia tonttijakoja
  - hoitaa uudistuksesta johtuvien muutosten viestintä sidosryhmille
  - TMK:n ja KRO:n päivitysten koordinointi
  - hoitaa muut käyttöönottoprojektille projektin kuluessa sovitut tehtävät



*ESPO  
ESBO*

# Lainsäädäntötyö ja asetettu työryhmä :

- Maa- ja metsätalousministeriön asettama työryhmä, jossa ovat mukana:
  - MML
  - OM
  - MMM
  - Kuntaliitto
- Työryhmässä ei ole mukana ympäristöministeriön edustajaa, vaikka ympäristöministeriön toimialaan kuuluu prosessin kannalta keskeisiä lakipykäläiä.
- Tämän työryhmän työn on määrä olla valmista 1.6.2016

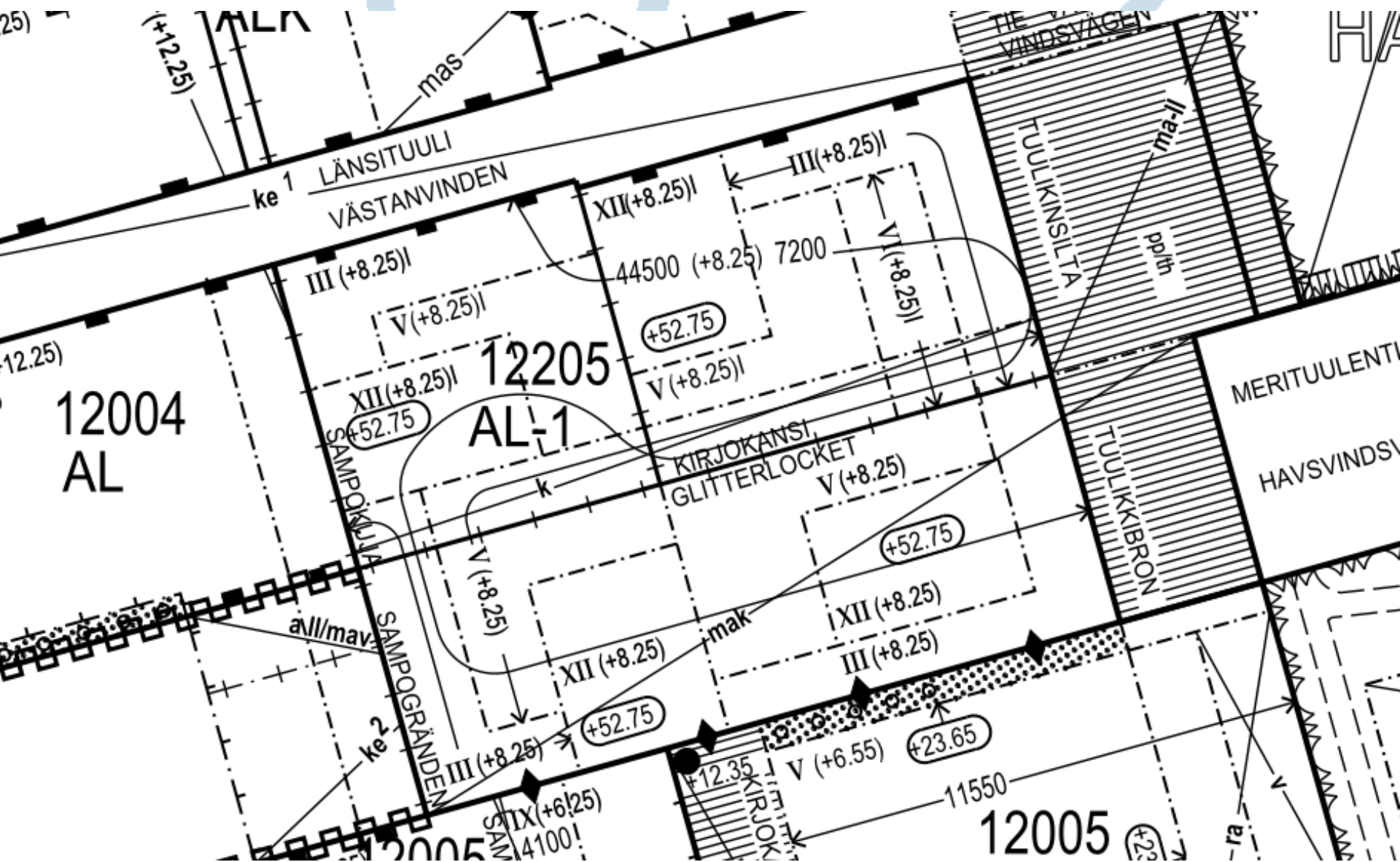


ESPOO  
ESBO

# Ympäristöministeriö:

- Saanut paljon tehtäviä uuden hallitusohjelman myötä
- On käynnistänyt asemakaavoituksen kehittämistä koskevan hankkeen
  - Hankkeessa myös paljon muuta pohdittavaa kuin 3D kiinteistöjen muodostaminen
  - Aikataulu hankkeelle on vuoden 2015 loppuun
  - Käyttöönottoprojekti pyrkii olemaan aktiivinen kehittämishankkeen seuraamisessa
- MRL:n ja MRA:n ”pakolliset” muutokset
- MRL 79 § ? Onko riittävä jo nyt ?
- Tarvitaanko uusi asemakaava, vai voidaanko toimia tarvittaessa myös nykyisten pohjalta ?
- ”Asemakaava on ohjeena erillistä tonttijakoa laadittaessa.....”







*ESPOO*  
*ESBO*

# Omistussuhteet nyt:

- Kiinteistöyhtiö A: 20254/53620
- Kiinteistöyhtiö B: 15862/53620
- Asuntoyhtiö C: 3966/53620
- Asuntoyhtiö D: 3966/53620
- Asuntoyhtiö E: 5606/53620
- Asuntoyhtiö F: 3966/53620





ALK  
3434  
3400  
3400

4334

34333  
34333  
IL 3200

34310  
YK  
02500

34320  
YL-k  
34123

34334  
34334  
K 51500  
AK 15000  
Y 6000

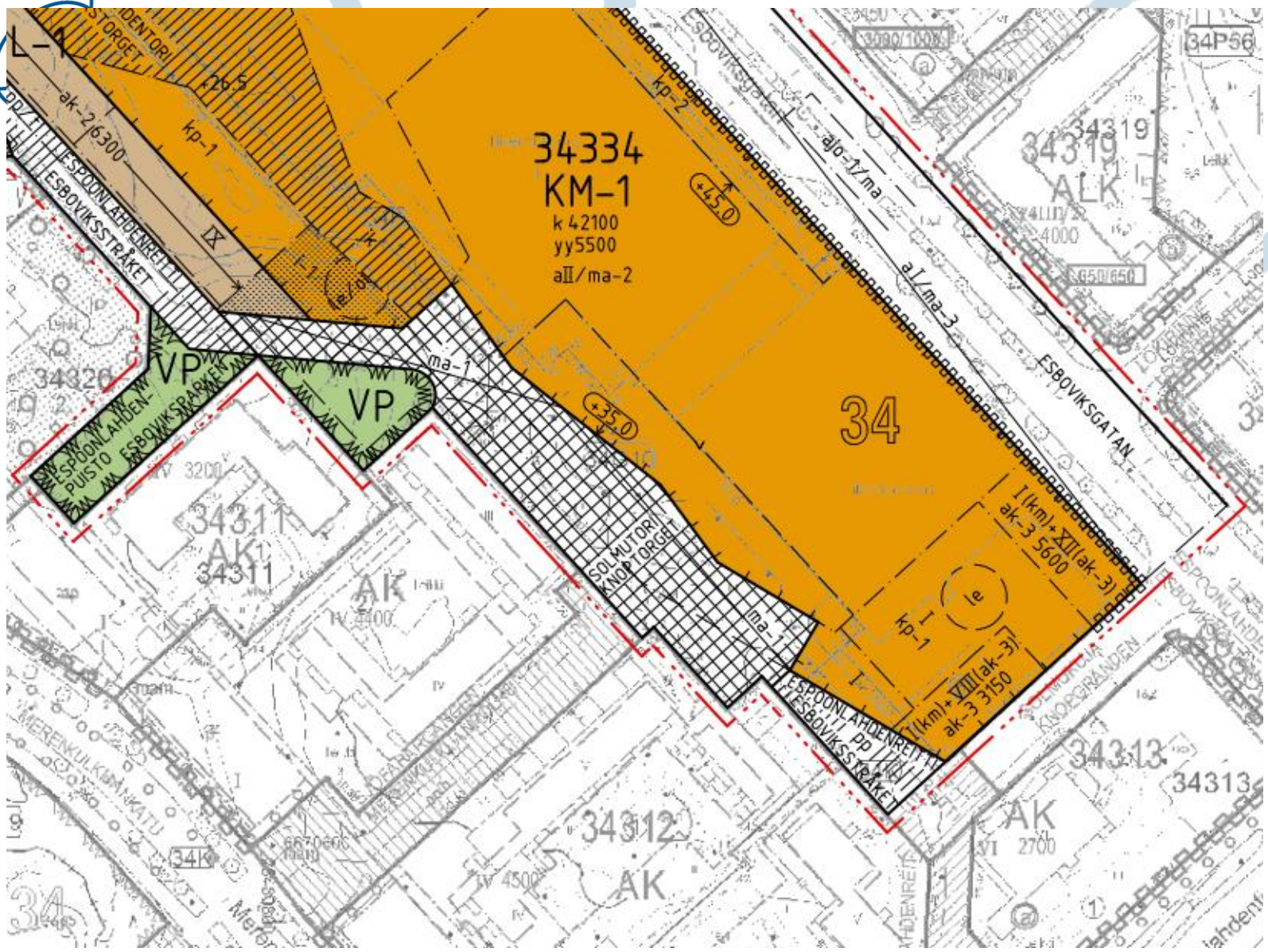
34325  
AH  
34325

34323  
ALK  
34323

34319  
ALK  
34019  
4000

34342  
YY-k  
0180  
(18%)

343





ESPOO  
ESPOO

# Tulevan kaavan merkintöjä:

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, sisältäen päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Korttelialueen "yy"-merkitylle rakennusalueelle voidaan sijoittaa julkisia palveluita sekä kirjasto- ja kulttuuritiloja ja metroaseman tiloja ja julkista kulkuyhteyksiä. Asuinrakennuksella saa sijoittaa annetun rakennusoikeiden mukaisesti niille osoitetuille "ak-3"-merkityille rakennusalueelle. Korttelialueelle saa sijoittaa myös terveydenhoidon palveluita.

1-19 §



ESPOO  
ESPOO

# Paloturvallisuusmääräykset:

- Kiinteistöraja rakennuksen ”välipohjassa” on tuntematon käsite paloturvallisuusmielessä
- Palomuurin rakentamatta jättämismääräys tuntuu oudolta tässä yhteydessä
- Rakentamismääräyskokoelma E1 kohta 9.2.1
  - ” Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria
  - Jotakin lisäystä ohjeisiin: ”Mikäli rakennuspaikka sijaitsee toisen rakennuspaikan alla tai päällä....”
- Yritetään löytää aiheeseen uudet käytännönläheiset ohjeet todellisten hybridiesimerkkien avulla
- Työryhmässä vierailleet asiantuntijat ovat hyvin myötämielisiä RMK - ohjeiden päivittämiseen



# 3 D – tonttien tonttijakokartta:

- Mikä olisi yksinkertaisin mahdollinen tonttijakokartta, joka kuitenkin kertoo riittävästi suunnitelluista rakennuspaikoista ?
  - Rajapiirros, rajapisteiden luettelo sekä x,y ja z -koordinaatit rajapisteistä
  - Suunnitellut tontit; pinta-alat ja miten ne muodostuvat
  - Suunniteltujen olioiden rakennusoikeudet
  - AK:n mukainen käyttötarkoitus
  - Ei rakennuksia (eikä tietenkään mahdollisia johtoja tms.....)
- Tarvitaan ennen rakennuslupavaihetta / tonttijakokartan tulisi olla niin selkeä, että rakennusvalvonta voi varmistaa, että rakentaja hallitsee koko suunniteltua rakennuspaikkaa
- On oltava pohjana mahdolliselle tontinosan lunastukselle



ESPOO  
ESBO

# Tonttikartta ja siirrot KTJ:hin:

- Millainen olisi mahdollisimman yksinkertainen tonttikartta?
  - Pelkkä rajapiirros, jossa kuvataan uusi olio?
  - Onko tonttikartalla rakennusoikeus numeroina / vrt. tonttijakokartta ?
  - Laitetaanko käyttötarkoitus tonttikartalle ?
  - Mihin tätä tuotetta käytetään jatkossa ?
- Siirrot KTJ:hin / KTJ päivitys (xml / Citygml)
  - Kaavayksiköltä ominaisuustietoja (mm. kaava, tonttijako, muodostustiedot kiinteistötasoisesti, maanpintaan projisioitu pinta-ala jne)
  - Ulottuvuustieto, alin korkeus, ylin korkeus, tieto siitä onko ”alapuolinen” vai ”yläpuolinen”
  - Sijaintiaineistojen siirroista palaverataan järjestelmätoimittajien kanssa. Tänä vuonna on ollut jo 3 keskustelua asiasta.
- KTJ:n tietopalvelutarve nyt ja jatkossa:
  - Miten palvellaan käyttäjiä riittävästi, mutta kustannustehokkaasti?
  - Mikä riittää 2017 ? Mikä kestää aikaa ?



ESPOO

ESBD

# Kunnat ja valmistautuminen:

- Miten asiat kuvataan teidän kuntatietojärjestelmässänne?
  - Miten 3 D tonttijakotontit eli suunnitellut rakennuspaikat pitäisi näkyä omassa paikkatietoaineistossanne ?
- Tietäähän oman kuntanne asemakaavoittaja ja rakennusvalvonta, että jotakin tällaista on tulossa ?
- Onhan kunnassanne jo totuttu tekemään MRL 164 §:n mukaisia kiinteistöjen yhteisjärjestelypäätöksiä?
  - On jatkossa keskeisin tapa järjestää rakennuspaikkojen välisiä käyttöoikeuksia



ESPOO  
ESBO

# Prosessien tarkennus:

- Millainen prosessi hybridirakentaminen lopultakin on
- Miten kiinteistönmuodostus –prosessi olisi jatkossa nivoutunut hybridirakentamisen prosessiin?
- Millaisia sopimuksia voidaan olettaa olevan eri suunnitteluprosessin vaiheessa?
- Kiinnostus on ollut suurta ja tätä kiinteistönmuodostamisprosessia odotetaan kovasti käyttöön.
  - Kuka tämän sitten ottaa ensin käyttöön ?
  - Pitääkö tätä markkinoida hybridirakentamisen toteuttajille ? Koska ?