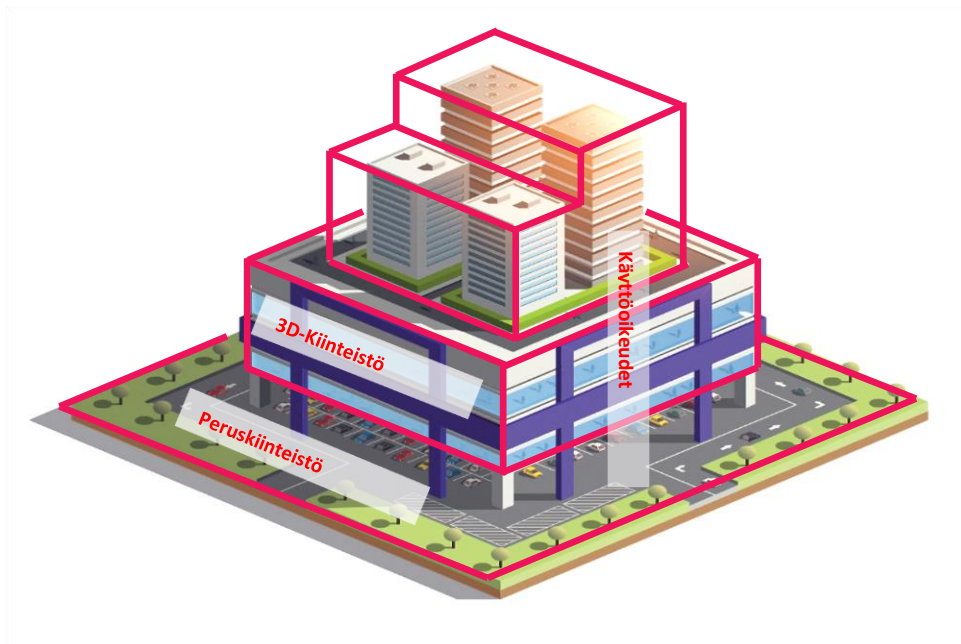


3D-kiinteistönmuodostaminen

Käsikirja

10.10.2018



Sisällys

1. Johdanto	3
2. Kolmiulotteisen (3D) kiinteistönmuodostuksen peruskäsitteet	3
3. Lainsäädäntö	5
3.1. Yleistä	5
3.2. 3D-kiinteistön määrittely	5
3.3. 3D-määräala alueella, jolla ei voida muodostaa 3D-kiinteistöjä	6
3.4. Käyttöoikeudet 3D-kiinteistöjen välillä	6
3.5. Tonttijako	7
3.6. Rakennusluvan myöntäminen	7
4. 3D-kiinteistönmuodostuksen perusteet	8
4.1. Asemakaava	8
4.2. Sitova tonttijako	8
4.2.1. Tarkoituksenmukainen tonttijako	8
4.2.2. Tonttijakokartta	9
4.2.3. Tonttijaon muuttaminen	10
4.3. Kiinteistöjen muodostaminen	10
4.3.1. Tontin muodostaminen	10
4.3.2. Yleisen alueen muodostaminen	10
4.4. Käyttöoikeudet	10
5. Prosessi	12
5.1. Uuden hankkeen prosessi	12
5.2. Olemassa olevan kohteen muuttaminen 3D-kiinteistöiksi	13
5.3. 3D-kiinteistön lakkaaminen	13
6. 3D-kiinteistön rekisteröinti	13
6.1. 3D-kiinteistöjaotuksen muutos	13
6.2. 3D-malli	13
7. Muutokset tietopalvelussa	14

1. Johdanto

Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä on maailmalla yleistynyt tapa saada kiinteistörekisteri ja kiinteistöomistus vastaamaan paremmin kaupunkimaisen rakentamisen asettamiin haasteisiin. Kaupunkien kasvaessa rakentaminen tapahtuu yhä useammin monikerroksellisesti, ja päällekkäin voi olla sijoitettuna monia eri käyttötarkoituksia ja toimintoja, joiden järkevään hallintaan 3D-kiinteistöjärjestelmiä on kehitetty.

Tämä käsikirja on tehty 3D-kiinteistönmuodotamisen käyttöönottoprojektin toimesta. Projektiryhmässä on ollut edustajat Maanmittauslaitoksesta sekä Espoon ja Helsingin kaupungeilta. Käsikirja ei ole määräys, vaan projektiryhmän näkemys siitä, miten 3D-kiinteistönmuodostamiseen liittyviä tehtäviä voidaan hoitaa.

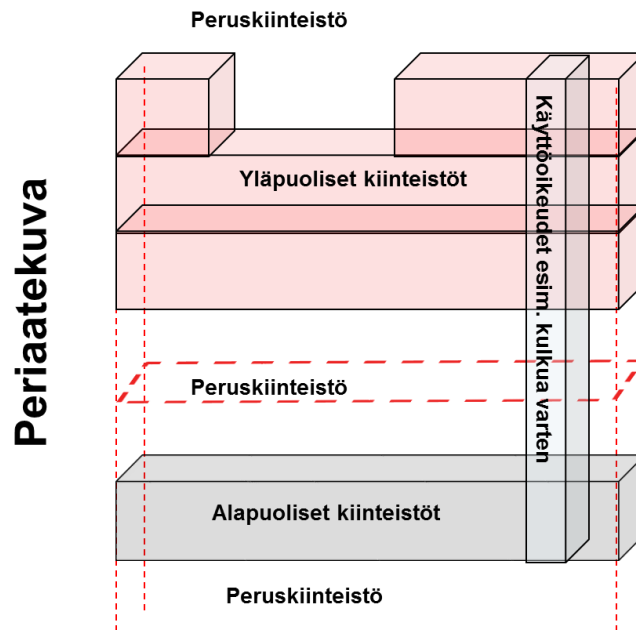
Suomessa 3D-kiinteistönmuodostamisen kehittäminen on lähtenyt liikkeelle kuntien aloitteesta ja toiminnassa havaituista käytännön tarpeista. Ilman 3D-kiinteistöjärjestelmää joudutaan laatimaan monimutkaisia yksityisoikeudellisia sopimuksia, joiden sisältö ei ole ollut saatavilla esimerkiksi Kiinteistöietopalvelun kautta. Maan alle ei ole voitu rekisteröidä kiinnityskelpoisia rekisteriyksiköitä, joka on vaikeuttanut esimerkiksi maanalaisten parkkiluolien rahoittamista ja rakentamista.

Toteutuksen taso suomalaisessa 3D-kiinteistöjärjestelmässä on haluttu pitää tässä vaiheessa teknisessä mielessä minimitasolla. Kiinteistörekisteristä ei ole tehty teknisesti 3D-järjestelmää, vaan tietoja kuvataan perinteisellä rekisterikartalla indeksinomaisena viitetietona. Kiinteistörekisteriin tallennetaan 3D-kiinteistöstä 3D-malli, joka voidaan ladata asiakasympäristöön tietopalvelun kautta. 3D-kiinteistönmuodostamisen käyttäminen on tässä vaiheessa poikkeustapaus, ja valtaosa kiinteistöistä on edelleen perinteisiä 2D-kiinteistöjä. Varsinkin alkuvaiheessa 3D-kiinteistöjä oletetaan tulevan hyvin vähän verrattuna perinteisten kiinteistöjen määrään, eikä tässä vaiheessa ole ollut syytä lähteä tavoittelemaan teknisen toteutuksen osalta aitoa 3D-toteutusta. Tärkeintä on ollut se, että on saatu aikaan järjestelmä, jossa voidaan muodostaa päällekkäisiä, itsenäisiä ja kiinnityskelpoisia omistusyksiköitä.

2. Kolmiulotteisen (3D) kiinteistönmuodostuksen peruskäsitteet

- Peruskiinteistö

Peruskiinteistöllä tarkoitetaan sitä kiinteistöä, josta 3D-kiinteistöjä muodostetaan lähtötilanteessa. 3D-kiinteistö voi sijaita useamman kuin yhden peruskiinteistön alueella. 3D-kiinteistö erotetaan peruskiinteistöstä, ja peruskiinteistö jatkuu 3D-kiinteistön ylä- tai alapuolella.



- Kiinteistön ulottuvuustiedot

Kiinteistörekisteriin tallennetaan tieto siitä, mitkä kiinteistöt ovat kiinteistön ylä- ja alapuolella, ja nämä tiedot esitetään kiinteistörekisteriotteella kiinteistön ulottuvuustietoina. Lisäksi kiinteistön ulottuvuustiedoissa esitetään 3D-kiinteistön korkeusasema N2000-järjestelmässä. Ulottuvuustiedot ovat viitteellisiä, ja 3D-kiinteistön tarkempi fyysinen ulottuvuus selviää kiinteistörekisteriin tallennettavasta 3D-mallista.

- 3D-kiinteistö

3D-kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, joka on rajoiltaan kolmiulotteisesti määritelty tila. 3D-kiinteistö voi sijaita yhden tai useamman peruskiinteistön alueella. 3D-kiinteistön tiedot kiinteistörekisterissä poikkeavat muista kiinteistöistä. 3D-kiinteistöllä ei ole pinta-alaa, mutta sillä on ulottuvuustiedot. Lisäksi 3D-kiinteistöllä on tieto peruskiinteistötasoon projisoitua alueesta sekä sen pinta-alasta. 3D-kiinteistöllä ei ole myöskään muodostuspinta-aloja. 3D-kiinteistöistä tallennetaan kiinteistörekisterin tietokantaan 3D-malli. 3D-kiinteistö voi olla vain yksipalstainen.

- 3D-määräala

3D-määräala voidaan luovuttaa (tai pidättää) alueella, jolle on laadittu kolmiulotteinen sitova tonttijako. Tällaisen alueen ulkopuolella ei voi syntyä 3D-rekisteriyksikköä. 3D-määräalalla ei ole pinta-alaa. 3D-määräalalle merkitään tieto sen sijaitsemisesta peruskiinteistön ylä- tai alapuolella.

- Projisoitu pinta-ala

Projisoitu pinta-ala tarkoittaa 3D-kiinteistön peruskiinteistötasoon projisoitua pinta-alaa.

- Projisoitu alue

Projisoitu alue tarkoittaa 3D-kiinteistön peruskiinteistötasoon projisoitua aluetta

3. Lainsäädäntö

3.1. Yleistä

Lähtökohtaisesti 3D-kiinteistöjä on haluttu käsitellä mahdollisimman paljon samoilla periaatteilla kuin perinteisiä kiinteistöjä. 3D-kiinteistöillä on omat erityispiirteensä, mutta pääsääntöisesti 3D-kiinteistöjä käsitellään samoissa prosesseissa ja samanlaisilla säännöillä kuin perinteisesti kiinteistöjä on käsitelty. Tästä johtuen 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistavat säädösmuutokset eivät ole kovinkaan laajoja, vaan lähinnä keskittyvät siihen, että aikaisemmin tasossa ollut kiinteistöraja voi nyt olla myös korkeussuunnassa määriteltyjen kiinteistöjen välillä. Lisäksi on pitänyt huomioida uudenlaisten käyttöoikeuksien perustamisen tarve lähinnä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Toimitukset, joissa kiinteistöjä muodostetaan, sekä kiinteistöjen luovuttaminen, kiinnittäminen tai lainhuudattaminen tehdään vanhastaan tutuissa prosesseissa, eikä näitä varten ole tarvittu uutta lainsäädäntöä. Toteutuksessa on pyritty siihen, että 3D-kiinteistö käyttäytyisi eri tilanteissa pitkälti samalla tavalla kuin perinteinenkin kiinteistö.

Muutoksia 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi tehtiin seuraaviin säädöksiin:

- Kiinteistönmuodostamislaki (KML)
- Kiinteistörekisterilaki (KRL)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

sekä näihin liittyviin asetuksiin.

3.2. 3D-kiinteistön määrittely

KML 2 §:ssä määritellään KML:ssä käytetyt termit. Säännöksessä kiinteistö on aikaisemmin määritelty maanomistusyksikkönä, joka on KRL:n nojalla merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Koska 3D-kiinteistöllä ei ole yhteyttä välttämättä maapohjaan, vaan se voi sijaita myös ilmassa, tätä lainkohtaa piti muuttaa. KML 2 § kohtaan 1 lisättiin kiinteistö-määritelmä käsittämään itsenäisen maanomistuksen yksikön lisäksi muu rekisteriyksikkö, joka KRL:n nojalla on merkittävä kiinteistörekisteriin. KRL 2.2 § on uusi lainkohta, jonka perusteella 3D-kiinteistö merkitään kiinteistörekisteriin:

”Edellä 1 momentissa tarkoitetuista kiinteistöjen laaduista tontit, yleiset alueet sekä 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 sisällymistä sitovaan tonttijakoon.”

Muita muutoksia KRL:ään ei tullut tässä yhteydessä. 3D-kiinteistö voi siis olla joko

- tontti
- yleinen alue
- lunastusyksikkö

3D-kiinteistöjä voi syntyä vain asemakaava-alueella, ja mikäli kyseessä on tontti, sen pitää sisältyä kolmiulotteisesti määriteltyyn (sitovan) tonttijakoon. Tontti voidaan kuitenkin tarvittaessa muodostaa tonttijaosta poiketen.

KML 20 §:ssä on määritelty se, mitä voidaan lohkomalla muodostaa eri kiinteistöksi. Vanhastaan on voitu ”rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi”. Jotta 3D-kiinteistöjä voitaisiin lohkoa, lainkohtaan lisättiin rajoiltaan määrätyn alueen lisäksi ”...tai vaaka- ja pystysuunnassa ulottu-

vuuksiltaan ja sijainniltaan määrätty kokonaisuus.... Lainkohta tarkoittaa siis käytännössä, että määräala voi olla määritelty joko alueena tai kolmiulotteisena kohteena, ja kumpikin näistä muodostetaan eri kiinteistöksi lohkomalla.

3.3. 3D-määräala alueella, jolla ei voida muodostaa 3D-kiinteistöjä

Kolmiulotteisesti määritellyn määräälan luovuttamista alueella, jolla ei voi muodostaa 3D-kiinteistöjä, ei ole mitenkään erikseen estetty lainsäädännössä. Tämä kuuluu osapuolten sopimusvapauden piiriin. Maakaassa ei ole erikseen kielletty muitakaan luovutuksia, joiden kohteista ei voisi syntyä rekisteriyksikköä kiinteistörekisteriin. Kirjaamisviranomaiselle ei ole myöskään säädetty erikseen velvoitetta selvittää, voidaanko luovutetusta 3D-määräalasta muodostaa itsenäistä kiinteistöä vai ei. Riski siitä, että luovutetusta määräalasta ei voida koskaan muodostaa kiinteistöä on osapuolilla itsellään. Jos kuitenkin asian käsittelyn yhteydessä todetaan, että luovutettu tai pidätetty 3D-määräala ei sijaitse asemakaava-alueella eikä myöskään 3D-tontin muodostajaksi tarkoitettu 3D-määräala sijaitse kolmiulotteisesti määritellyn sitovan tonttijaon alueella, luovutetulle määräalalle ei anneta määräalatunnusta eikä luovutusta myöskään kirjata. Tällaista rekisteriyksikköä ei voi syntyä kiinteistörekisteriin eikä sitä sen vuoksi tarvitse käsitellä myöskään omistuksen kirjaamisen kannalta: *”Kun ehdotettavan kiinteistörekisterilain 2 §:n mukaan 3D-kiinteistö voidaan merkitä kiinteistönä kiinteistörekisteriin vain, jos se sijaitsee asemakaava-alueella, ei 3D-määräalojen lainhuudatusta ja siihen kytköksissä olevaa kiinnittämistä tulisi tehdä lainvoimaisen asemakaava-alueen ulkopuolella.”* (HE 205/2017 vp kappale 3.2 Keskeiset ehdotukset).

3.4. Käyttöoikeudet 3D-kiinteistöjen välillä

3D-kiinteistöjen välillä tarvittavien käyttöoikeuksien luonteesta johtuen suurin osa käyttöoikeuksista tullaan perustamaan MRL:n mukaisia käyttöoikeuksina. Kyseessä on yleensä teknisesti saman rakennuksen sisällä olevista yhteyksistä esimerkiksi kulkemista, pelastautumista tai talotekniikkaa varten. KML:n mukaisena kiinteistörasitteena perustettavaksi tulisi lähinnä maanalaiseen rakentamiseen tarvittavia käyttöoikeuksia esimerkiksi ajoa tai muuta kulkemista varten.

KML 154 §:ssä luetellaan käyttöoikeustyypit, joita varten voidaan perustaa pysyviä rasitteita. Kohtaan 11 on lisätty kulkuyhteyttä varten tarvittavan alueen ohella myös kolmiulotteisesti määritelty rasiteoikeus, eli kulkuyhteys esimerkiksi maanalaiseen parkkiluolaan voidaan perustaa KML:n mukaisena kolmiulotteisesti määriteltynä rasitteena.

Rakennusrasitteen perustaminen on aikaisemmin edellyttänyt asianosaisten tekemää kirjallista sopimusta (MRL 158.1§). Koska 3D-kiinteistöjen rakennuskelpoisuus saattaa edellyttää käyttöoikeuksia muiden kiinteistöjen alueella, lisättiin MRL:iin uusi säännös 158 a, jonka mukaan *” Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa 158 §:n 1 momentista poiketen ilman asianosaisten sopimusta... ”*. Tällä lisäyksellä voidaan varmistaa 3D-tonttien rakentamiskelpoisuus, vaikka rasitetun kiinteistön omistaja vastustaisi rasitteen perustamista. Lähtökohtana tällöinkin on osapuolten välinen sopimus.

Rakennuksen rakentaminen ja käyttäminen edellyttävät 3D-hankkeissa enemmän ja yksityiskohtaisempia käyttöoikeuksia verrattuna perinteiseen toteutusmalliin. Usein näistä on järkevää laatia yhteisjärjestelysopimus kiinteistöjen välille, josta rakennusvalvonta tekee päätöksen. Yhteisjärjestely voidaan tehdä usean kiinteistön välille, joka tarkoittaa kahta tai useampaa kiinteistöä.

Aikaisemmin yhteisjärjestelypäätöksen tekeminen on liitetty vain asemakaavan toteuttamiseen (MRL 164.1 §). Yhteisjärjestelypäätöksen muuttamista tai poistamista ei ole voitu tehdä, vaan yhteisjärjestelypäätöksen edellytyksenä on ollut se, että se *”pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä”* (MRL 164.3 §). Yhteisjärjestelypäätöksen käytön rajoittaminen vain asemakaavan toteuttamiseen on ollut

ongelma jo ennen 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamista. Tätä varten MRL:ään tuli kaksi uutta säännöstä, 164 a ja 164 b §:t. 164 a § laajentaa yhteisjärjestelyn käyttöalaa asemakaavan toteuttamisesta: ”*Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä yhteisjärjestelyn 164 §:n 1 momentissa säädetyn lisäksi myös, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi*”. 164 b §:ssä säädetään yhteisjärjestelyn muuttamisesta sekä poistamisesta. Yhteisjärjestelypäätöstä voidaan joutua muuttamaan esimerkiksi kiinteistöjaotuksen muutostilanteissa tai talotekniikan uudistusten yhteydessä.

3.5. Tonttijako

Muutetun MRL 78.2 §:n mukaisesti tonttijako voi olla myös ”kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen”. Samaan tonttijakoon voi siis sisältyä perinteinen kaksiulotteinen tonttijako ja sen lisäksi osaksi osaa korttelia koskeva kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaosta kuuleminen laajennettiin koskemaan kolmiulotteisten tonttijakojen osalta myös ”*tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen*.” (MRL 79.3 §). Kielto laatia tonttijako maan alle on kumottu.

Maankäyttö- ja rakennusasetukseen tonttijakojen osalta tehtiin kulkuyhteyksien järjestämistä koskeva muutos. Kun aikaisemmin tontin piti rajoittua katuun tai tontille piti järjestää kulkuyhteys rasitteena yhden tontin kautta korkeintaan kahdelle tontille, nyt kulkuyhteyttä ei tarvitse erikseen järjestää lainkaan, jos kyse on 3D-kiinteistöstä. ”*Tonttijako voidaan 1 momentin 1 kohdan ja 2 momentin estämättä laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla, jos tonttia palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti taikka jos tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa tai johon suunnitellaan kolmiulotteinen tonttijako*.” (MRA 37.3 §).

MRL 194 §:ään on lisätty valitusoikeus erillisestä tonttijaosta siten että myös ”muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen”.

3.6. Rakennusluvan myöntäminen

Kokonaan uusi säännös MRL 81 a mahdollistaa prosessin ohjaamisen vapaammin kuin aikaisemmin. Kun vanhastaan tontti on pitänyt merkitä kiinteistönä kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä, niin nyt rakennuslupa voidaan myöntää myös ennen tontin rekisteröintiä. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tällainen menettely on tarpeen niissä tapauksissa, kun ei täysin ole vielä selvillä rakennushankkeen ulottuvuus ja tarvitsema tila. Tämä täsmentyy rakennuslupavaiheessa, ja sen jälkeen lohkominen voidaan tehdä tarvittaessa tonttijaosta poiketen, jotta hanke mahtuu muodostettavalle 3D-kiinteistölle. Tällainen poikkeaminen edellyttää naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumusta ja todennäköisesti myös kiinteistöluovutusta. Myös rakennusluvassa voidaan poiketa vähäisessä määrin tonttijaosta naapurikiinteistön omistajan ja haltijan vahingoksi.

Rakennusluvasta naapurille ilmoittamiseen on tehty samanlaiset täsmennykset kuin tonttijaosta kuulemisessa. Koska aikaisemmin on ajateltu kiinteistön omistamista tasossa, on ollut syytä lisätä MRL 133.2 §:ään täsmennys ”*Naapurilla tarkoitetaan myös sellaista muun kiinteistön tai alueen omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön tai alueen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti*”. Kiinteistö voi siis sijaita myös ylä- tai alapuolella.

4. 3D-kiinteistönmuodostuksen perusteet

Tontin muodostaminen perustuu aina asemakaavaan sekä sitovaan tonttijakoon riippumatta siitä, onko muodostettava tontti 3D-kiinteistö vai perinteinen 2D-kiinteistö. Asemakaava toimii MRL:n mukaisesti ohjeena erillistä (sitovaa) tonttijakoa laadittaessa.

3D-kiinteistö voi olla myös muu kuin tontti, esimerkiksi yleinen alue, jolloin tonttijakoa ei luonnollisesti tarvita. Tuolloin toimitus tehdään vain asemakaavan perusteella.

4.1. Asemakaava

Suomessa on voimassa hyvin erilaisia sitovan tonttijaon vaatimia asemakaavoja, joista moni on jo vuosia sitten laadittu. Kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista voidaan harkita ja toteuttaa myös ennen vuotta 2018 voimaan tulleiden asemakaavojen alueella, sillä laki ei edellytä erityistä 3D-määräystä asemakaavaan.

Jotta asemakaavan alueella voidaan harkita ja toteuttaa kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta, tulee asemakaavassa olla alueiden käyttötarkoitukset, mahdollinen rakentamisen määrä kokonaislukuna ja rakennusalojen ulottuvuus määritettynä siten, että asemakaava voidaan toteuttaa useana korkeusasemaltaan erilaisena kiinteistönä. 3D-kiinteistöä ei voi muodostaa sellaisella korttelialueella, jossa rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvun avulla, koska 3D-kiinteistöllä ei ole pinta-alaa.

Perusajatuksena on se, että asemakaava saattaa mahdollistaa 3D-kiinteistönmuodostamisen, mutta ei pakota siihen. 3D-kiinteistönmuodostaminen jonkin asemakaavan perusteella on siten voimallisesti kiinni siitä, onko hankkeeseen ryhtyvä siihen halukas.

4.2. Sitova tonttijako

4.2.1. Tarkoituksenmukainen tonttijako

Sitovan tonttijaon tulee olla MRL 78 §:n mukaisesti tarkoituksenmukainen. Tarkoituksenmukaisuuden kriteerit vaihtelevat, ja ne voivat liittyä esimerkiksi rakentamiskelpoisuuteen, tontin kokoon, rakennusalaan tai rakennusoikeuden määrään. Kiinteistöjaotuksen suunnittelun tulee olla sellaista, että kaikki asemakaavan mukainen rakentaminen ja muu käyttö on mahdollista suunnitellulla kiinteistöjaotuksella ilman poikkeamispäätöksiä.

Tonttijaolla suunnitellaan tuleva kiinteistöjaotus siten, että on täysin yksiselitteistä, mitkä asemakaavamääräykset kohdistuvat mihinkin suunniteltuun tonttiin. Tulevien tonttien muodostuminen merkitään kiinteistötasoisesti, mutta ei pinta-aloittain, koska kolmiulotteinen tontti ei vähennä peruskiinteistön pinta-alaa. Sen sijaan kokonaiskerrosluvulla ilmaistu rakennusoikeus ja mahdollinen vastaava lisärakennusoikeus tai kokonaisrakennusoikeuteen sidottu sivukäyttö (myymälä, majoitus jne.) on jaettava suunnitelluille tonteille.

MRA 37.3 §:n mukaan tonttijaon mukaiselle suunnitellulle tontille ei tarvitse osoittaa kulkuyhteyttä tonttijaossa, ”...jos tonttia palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti taikka jos tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa tai johon suunnitellaan kolmiulotteinen tonttijako”. Kolmiulotteisesti suunnitelluille tonteille ei siten pääsääntöisesti tarvitse osoittaa kulkuyhteyttä tonttijaossa. Kulkuyhteys voidaan kuitenkin osoittaa, jos sellainen on suunniteltavissa esimerkiksi maanalaiseen paikoitustilaan, josta ollaan tekemässä tonttia.

Suunnitellulle kolmiulotteiselle tontille ei ole asetettu lainsäädännössä mitään minimikokoa. On kuitenkin selvää, ettei kiinteistöjärjestelmän selkeyttä saa missään olosuhteissa vaarantaa jollakin keinotekoisella kolmiulotteisella tonttijaolla. Kolmiulotteinen tonttijako ei ole liioin tarkoitettu yhden huoneiston kiinteistöksi muuttamiseen. Suomen toimivan asunto-osakeyhtiöjärjestelmän rinnalle ei olla tuomassa

rinnakkaista toimintatapaa. Hybridirakennuksissa on kuitenkin erilaisia suunniteltuja käyttötarkoituksia palvelevaa talotekniikkaa, jonka sijoittaminen erilliseen kiinteistöön saattaa mahdollisesti tulla harkittavaksi tonttijakotilanteessa. Tällainen kohde voisi olla esimerkiksi yhteinen jäteasema tai muu yhteisenä käytettävä tekninen tila.

Mikäli kolmiulotteisella tonttijaolla suunnitellaan useita rakennuspaikkoja päällekkäin, tulee asianosaisille korostaa yhteisjärjestelysopimuksen merkitystä jo tonttijakovaiheessa. Koska yhteisjärjestelysopimuksen yksityiskohdat tarkentuvat vasta suunnittelun edetessä, tulisi osapuolten sitoutua jo tonttijakovaiheessa johonkin toteuttamissopimukseen tai muuhun vastaavaan sopimukseen.

Tonttijako voi samassa korttelissa olla osin kolmiulotteinen ja osin koskea vain peruskiinteistötasoa.

Jotta kolmiulotteiset kaavayksiköt eli tonttijaoissa suunnitellut 3D-kiinteistöt ja myöhemmin rekisteröivät 3D-kiinteistöt erottuvat helpommin perinteisistä ja peruskiinteistöistä, 3D-tonttien numeroinnin kuskakin rakennuskorttelissa voi aloittaa esimerkiksi numerosta 3000.

4.2.2. Tonttijakokartta

Tonttijakokartalla on pystyttävä osoittamaan kaavatonttien sijoittuminen toisiinsa nähden myös pystysuunnassa. Koska monissa kunnissa virallinen tonttijaon arkistokappale on 2D-tuloste, täytyy 3D-tonttijaon kolmiulotteisuus kuvata samalla periaatteella kuin nyt kuvataan rakennusvalvonnalle rakennuspiirustuksia. Vaikka kunta hallinnoisi tietoja 3D-järjestelmissä, lainsäädäntö edelleen edellyttää arkistokappaleen tuottamista ja tonttijako pitää pystyä laittamaan nähtäville. Tonttijakokartasta on syytä tehdä 3D-malli, jonka avulla suunniteltujen tonttien todellinen ulottuvuus on hahmotettavissa.

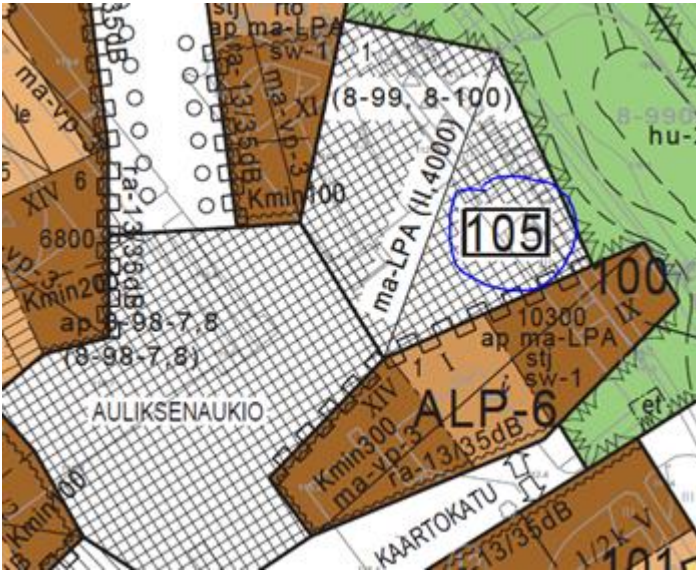
3D-kiinteistön tärkeimmät ominaisuudet ulottuvuuden lisäksi ovat käyttötarkoitus sekä rakennusoikeuden määrä. Tonttijakokartalla on ilmaistava selvästi se, paljonko suunnitellulla 3D-tonttijakotontilla on rakennusoikeutta. Lisäksi kartalta on käytävä ilmi, paljonko peruskiinteöstä suunnitellulle tontille jää rakennusoikeutta. Tonttijakokartalla on osoitettava se kiinteistö tai ne kiinteistöt, joista 3D-kiinteistö muodostuu sekä se, paljonko rakennusoikeutta siirretään suunnitellulle 3D-tontille kultakin peruskiinteistöltä.

Lisäksi tonttijakokartalla olisi hyvä esittää seuraavat 3D-kiinteistön tiedot

- Maanpintaan projisoitu pinta-ala
- Suhde peruskiinteistöön (ylä- vai alapuolinen tai itse peruskiinteistö)
- Ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä
- Rajapisteiden koordinaatit (x,y,z)

Koska varsinkaan 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistavien lakimuutosten voimaan tullessa voimassa olevissa asemakaavoissa ei yleensä ole merkitty korttelinumeroa maan alle rakennettaville tiloille, voitaisiin näissä tapauksissa valita korttelinumeroksi esimerkiksi sellaisen maan alle muodostettavan 3D-kiinteistön kohdalla olevan korttelin numero, jonka alueelle on asemakaavassa osoitettu sisäänkäynti maanalaiseen tilaan.

Mikäli maanalainen tila osoitetaan asemakaavassa pelkästään yleisen alueen alle, sille tulisi osoittaa korttelinumeron asemakaavassa. Ks. kuva.



3D-tonttijakokartalla ei osoiteta pinta-ala- tai muodostuspinta-aloja 3D-tonteille.
Linkki [3D-tonttijakoon](#)

Linkki [3D-tonttijakokarttaan](#)

4.2.3. Tonttijaon muuttaminen

3D-tonttijakoa voidaan muuttaa, jolloin 3D-kiinteistön muodostajakiinteistöksi saattaa tulla myös toinen 3D-kiinteistö. Tonttijaossa on tällöinkin tarkasti kerrottava, miten rakennusoikeus on suunniteltu jaettavan. Jos muodostajana on 3D-kiinteistö, ei peruskiinteistö tai sen rakennusoikeus välttämättä muutu mitenkään. Tonttijaon muutoksessa esitetään samat tiedot kuin alkuperäisessä tonttijaossa, koska näitä tietoja tarvitaan kiinteistönmuodostamisessa ja rekisteröinnissä.

4.3. Kiinteistöjen muodostaminen

4.3.1. Tontin muodostaminen

3D -kiinteistö muodostetaan tontin lohkomistoimituksella. Tutut toimitusedellytykset 2 D lohkomisten maailmasta, kuten lainhuuto- ja kiinnitysedellytykset, ovat voimassa myös 3D -kiinteistöjä muodostettaessa. Mahdollisina sivutoimituksina tulevat kysymykseen tontinosan lunastaminen tai tilusvaihto. 3D -kiinteistöjä muodostettaessa kannattaa harkita tonttikartan tarpeellisuutta.

3D -kiinteistö voidaan muodostaa myös halkomalla, jos kiinteistönmuodostamislain halkomista koskevat edellytykset täyttyvät.

4.3.2. Yleisen alueen muodostaminen

Tietyissä tilanteissa myös yleisten alueiden lohkominen 3D-kiinteistöksi on mahdollista ja perusteltua. Perusedellytyksenä yleisen alueen lohkomiselle 3D-kiinteistöksi on, että asemakaavasta on johdettavissa yleisen alueen käyttötarkoitukselle alue ja korkeusväli, johon yleinen alue muodostettaisiin. Yleinen alue muodostetaan normaalilla tavalla yleisen alueen lohkomistoimituksella.

4.4. Käyttöoikeudet

3D-kiinteistöjen tarvitsemia käyttöoikeuksia voidaan perustaa kiinteistörasitteina, rakennusrasitteina tai niistä voidaan tehdä yhteisjärjestelysopimuksen perusteella yhteisjärjestelypäätös. Yleisesti suurin osa käyttöoikeuksista perustetaan MRL:n mukaisina käyttöoikeuksina. Kaikissa tapauksissa käyttöoikeudet perustetaan normaaliin tapaan kiinteistöjen välille.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen prosessissa rakennuslupa voidaan käsitellä ja myöntää MRL:n pääsäännöstä poiketen jo tonttijaon mukaiselle kaavatontille. Lupavaiheessa rakennuspaikkana pidetään uutta suunniteltua rakennuspaikkaa eli tonttijaon mukaista tonttia ja rakennusvalvontaviranomainen ottaa käsittelyssään huomioon sen, että kohde tullaan muodostamaan kolmiulotteiseksi kiinteistöksi. 3D-tontin on oltava kiinteistörekisterissä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Prosessilla pyritään varmistamaan se, että kolmiulotteisella kiinteistönmuodostamisella tehdään myös rakennusteknisesti toteuttamiskelpoisia kiinteistöjä. Mikäli rakennuslupavaiheessa käy ilmi, että jokin rakenne tai rakennuksen osa ei sittenkään mahdu suunnitellulle rakennuspaikalle, voidaan tontin lohkomisvaiheessa poiketa tonttijaosta KMA 20 §:n mukaisesti.

Rakennuslupavaiheessa määritetään se, millaisista asioista osapuolten on syytä tehdä käyttöoikeussopimuksia. Tarvittavat käyttöoikeudet voivat olla rakennusrasitteita, tonttirasitteita tai yhteisjärjestelysopimukseen perustuvia käyttöoikeuksia. Rakennusvalvontaviranomainen vaatii usein alustavia sopimuksia käyttöoikeuksista jo rakennuslupavaiheessa. Sopimuksia tarkennetaan ja täydennetään myöhemmin tarvittaessa.

Käyttöoikeudet voidaan perustaa ja yhteisjärjestelypäätös tehdä vasta, kun käyttöoikeuksien osapuolikiinteistöt on merkitty kiinteistörekisteriin.

Kiinteistörasitteena voidaan perustaa KML 154.1 § kohdan 11 mukaisesti pysyvänä rasitteena oikeus *"...kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella; kulkuyhteyttä varten tarvittava alue voidaan määrittellä myös kolmiulotteisena."* Käytännössä tällainen käyttöoikeus tulisi kyseeseen maanalaisen rakentamisen yhteydessä esimerkiksi kulkuyhteyden järjestämiseksi paikoitushalliin.

MRL:n mukaisina käyttöoikeuksina voidaan perustaa MRL 158 a §:n mukainen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rasite tai tehdä 164 a §:n mukainen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely. MRL 158 a §:n mukainen rasite perustetaan muutoin kuten mikä tahansa rakennusrasite, mutta tarvittaessa se voidaan perustaa myös ilman asianosaisten sopimusta. Asianosaisten sopiminen on tässäkin pääsääntö, mutta jollei sopimukseen päästä, niin rasite voidaan perustaa myös ns. pakkorasitteena. Yhteisjärjestelyn osalta noudatetaan menettelyllisesti normaalia MRL 164.2-4 § mukaista menettelyä. Edellytysten osalta ei olla sidottuna normaaliin yhteisjärjestelyyn, jonka edellytyksenä on asemakaavan toteuttaminen, vaan 164 a §:n mukaisesti yhteisjärjestelypäätös voidaan tehdä myös kolmiulotteisen kiinteistön tarpeen vuoksi.

Vanhastaan yhteisjärjestelypäätös on tarkoitettu pysyväksi järjestelyksi, eikä aikaisemmin ole ollut mahdollista muuttaa tai poistaa jo tehtyä päätöstä. 3D-lakipaketissa MRL:iin tuli uusi säännös 164 b, jonka perusteella yhteisjärjestely voidaan muuttaa ja poistaa noudattaen mitä säädetään MRL 160 §:ssä rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta. Edellytykset rasitteen muuttamiseksi tai poistamiseksi ovat

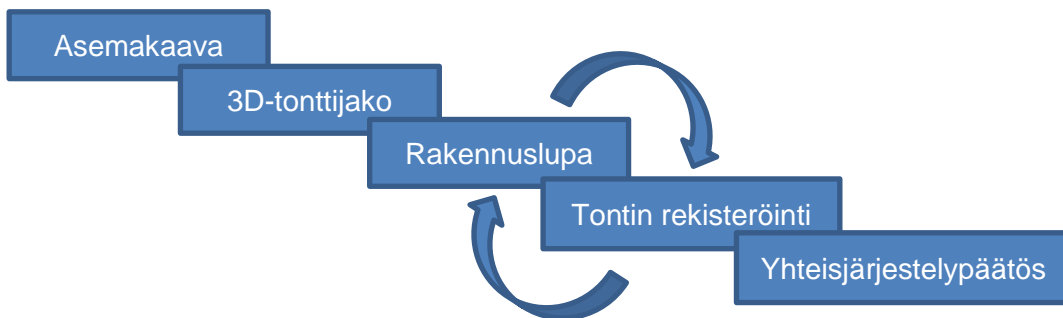
- 1) asianosaisten sopimus;
- 2) *"rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään;*
- 3) *rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa; tai*
- 4) *rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista."*

5. Prosessi

Päätöksen 3D-kiinteistöjen muodostamisesta tekee käytännössä hankkeen toteuttajat. Tällainen valinta voidaan tehdä, mikäli asemakaava mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostamisen. Asemakaavoissa ei sinänsä oteta lainkaan kantaa toteutustapaan tältä osin. Asemakaavoissa ei ole esimerkiksi asemakaavamääräystä 3D-kiinteistöjen muodostamisesta. Asemakaavat joko mahdollistavat tai eivät mahdollista 3D-kiinteistöjen muodostamisen.

Toimittaessa ilman 3D-kiinteistöjä tontin pitää olla rekisteröitynä kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä. 3D-kiinteistöjen osalta on mahdollistettu ilman poikkeamispäätöstä myös menettely, jossa rakennuslupa myönnetään ennen rekisteritontin syntymistä. Näin voidaan toimia, jos halutaan varmistua, että toteutettava kohde todella mahtuu muodostettavalle tontille. Tontti voidaan tällöin tarvittaessa muodostaa tonttijaosta poiketen. Tontti on rekisteröitävä kuitenkin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

5.1. Uuden hankkeen prosessi



Kiinteistöluovutukset tehdään hankkeen kannalta sopivimmassa vaiheessa. 3D-tonttijaon jälkeen voidaan muodostaa 3D-kiinteistöjä omiin nimiin ja luovuttaa myöhemmin valmiita 3D-kiinteistöjä, voidaan luovuttaa 3D-määräaloja tai tehdä kiinteistökaupan esisopimus 3D-määräalan luovuttamisesta. Rakennusluvan ja tontin rekisteröinnin suorittamisjärjestys on valittavissa hankkeen kannalta järkevimmällä tavalla. Jos tonttijakovaiheessa ei vielä ole täysin varmaa, että toteutettava kohde mahtuu suunnitellulle tontille, lienee helpointa tehdä aluksi kiinteistökaupan esisopimus ja käsitellä rakennuslupa, jonka jälkeen tapahtuu tarvittava kiinteistöluovutus ja lohkominen. Rakennusluvavaiheessa on syytä yleensä vaatia yhteisjärjestelysopimusta laadittavaksi ja siitä tulisi tehdä yhteisjärjestelypäätös ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Olemassa oleva kohde voidaan myös muuttaa yhteisomisteisesta tontista 3D-kiinteistöiksi, mikäli asemakaava mahdollistaa kolmiulotteisen tonttijaon laatimisen. Käytännössä tällöin kaikki tontin yhteisomistajat hakevat tonttijaon muuttamista, jonka jälkeen alueelle laaditaan kolmiulotteinen tonttijako. Tämän jälkeen voidaan suorittaa halkominen, jossa kullekin osaomistajalle halotaan hänen aikaisemmin hallinnanjakosopimuksella hallitsemansa kolmiulotteinen tila. Hallinnanjakosopimus tulisi korvata tarvittavilla käyttöoikeuksilla muodostettavien 3D-kiinteistöjen välillä. Käytännössä tarvittavat hallinnanjakosopimuksen ehdot vietäisiin yhteisjärjestelysopimukseen.

5.2. Olemassa olevan kohteen muuttaminen 3D-kiinteistöiksi



Tonttijaossa on jokin muodostettavista kiinteistöistä tässäkin tapauksessa osoitettava peruskiinteistöksi.

5.3. 3D-kiinteistön lakkaaminen

3D-kiinteistöt eivät lakkaa automaattisesti esimerkiksi kohteen tuhoutuessa, kuten joissakin maissa on tilanne. 3D-kiinteistö lakkaa, kun se yhdistetään johonkin toiseen kiinteistöön. Toimenpide edellyttää vähintään tonttijaon muuttamista siten, että lakkaava 3D-tontti yhdistetään toiseen kiinteistöön. Yhdistäminen tapahtuu samalla tavalla kuin kiinteistöjen yhdistäminen perinteisesti.

6. 3D-kiinteistön rekisteröinti

3D-kiinteistön rekisteröinti on kuvattu tarkemmin sovellusoppaassa.

6.1. 3D-kiinteistöjaotuksen muutos

Kuntajärjestelmätietojen siirrolla

3D-tontti muodostetaan kuntajärjestelmätietojen siirrolla automaattisesti, jos siirtotiedostoon on määritetty 3D-tontin muodostuminen ja 3D-tiedot. 3D-tontin sijainnin määrittämiseen ei käytetä kiinteistörajoja eikä rajamerkkejä. Uusi rekisteriyksikkö muodostetaan aina alueettomana ja ilman rekisteröitävää pinta-alaa. 3D-kiinteistön lohkomisen yhteydessä määritetään kantakiinteistö.

Ilman tiedonsiirtoa (esimerkiksi 3D-tontin lohkominen)

Ilman tiedonsiirtoa haetaan "Kiinteistöjaotuksen muutos" -ikkunassa muodostettavalle 3D-tontille luovuttajayksikkö ja 3D-määräala sekä annetaan / haetaan tunnus. 3D-tontin sijainnin määrittämiseen ei käytetä kiinteistörajoja eikä rajamerkkejä. Uusi rekisteriyksikkö muodostetaan aina alueettomana ja ilman rekisteröitävää pinta-alaa. 3D-kiinteistön lohkomisen yhteydessä määritetään kantakiinteistö.

6.2. 3D-malli

Kiinteistörekisteriin tallennetaan malli kuvaamaan 3D-kiinteistön muotoa ja sijaintia kolmiulotteisena. Mallia voidaan katsella selaimella. 3D-malli tuodaan kiinteistörekisteriin CityGML-tiedostona "Kuntajärjestelmätietojen siirto"-välineellä.

7. Muutokset tietopalvelussa

3D-kiinteistöjen tiedot poikkeavat osin perinteisen 2D-kiinteistön tiedoista. Tästä johtuen myös tietopalvelutuotteisiin on tehty sopeutustyötä, jotta uudet tiedot voidaan esittää tuotteilla ja jotta ne kulkevat tietojärjestelmien välillä.

Uusia tietoja ovat

- ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä
- suhde peruskiinteistöön (yläpuolinen, alapuolinen)
- kiinteistön yläpuoliset ja alapuoliset kiinteistöt
- maanpintaan projisoitu pinta-ala

Muutoksilla on vaikutuksia

- KTJ-otteisiin
- Kuntien KTJ toimittamaan ylläpitosanomaa
- Aineistopalvelun eräajotuotteisiin
- Aineistorajapintojen tuotteisiin

Muutokset aineistopalveluissa on kuvattu tarkemmin MML:n ulkoisilla sivuilla.

Vanhojen tuotteiden lisäksi 3D-toteutusprojektissa on toteutettu selaintietopalvelu, jonka avulla voi tarkastella KTJKii-tietokantaan tallennettua CityGML-mallia 3D-kiinteistöistä. Palveluun pääsee Kiinteistö-tietopalvelusta. Lisäksi palveluun voidaan siirtyä MML:n tuottaman palvelun lisäksi ulkoisista palveluista, kuten ePortista.