

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ja rekisteröinnin määrittelyprojektin (3DIESEL/mä) loppuraportti

14.1.2015



Tekijä(t)					
3DIESEL/mä - projekti					
Julkaisun nimi					
Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ja rekisteröinnin määrittely					
Julkaisija					
Maanmittauslaitos					
Toimeksiantaja ja päivämäärä					
Maanmittauslaitoksen pääjohtaja 13.5.2013					
Kustantaja			Julkaisusarjan nimi ja numero		
Julkaisuvuosi	Sivumäärä	ISBN	ISSN	Kieli	Hinta
2015					
Jakaja					
Avainsanat					
Kiinteistöjärjestelmä, 3D-kiinteistö, kiinteistöjen päällekkäisyys					
Tiivistelmä					
<p>Maa- ja metsätalousministeriö siirsi 16.10.2012 päivätyllä kirjeellään hankkeen jatkovalmistelun ja järjestelmän kehittämisen toteuttamisen Maanmittauslaitoksen vastuulle. Ministeriön mielestä hankkeen edellyttämät lainsäädännölliset muutostarpeet voidaan toteuttaa täydennyksinä olemassa olevaan säännöstöön. Lisäksi hankkeessa on iso rooli toiminnallisilla ja teknisillä kysymyksillä.</p> <p>Projekti ehdottaa lainsäädäntöä muutettavaksi vain välttämättömiltä osin. Kiinteistönmuodostamislakiin tulisi kolmiulotteisen kiinteistön määrittelmä. Kiinteistörekisterilain nojalla kolmiulotteisia kiinteistöjä voisivat olla tilat, tontit, yleiset alueet, lunastusyksiköt ja suojelualueet. Maakaarta esitetään muutettavaksi niin, että 3D-kiinteistöjä ja -määräaloja voisi olla vain 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistavalla asemakaava-alueella. Maankäyttö- ja rakennuslakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tonttijakoa koskevia säännöksiä voitaisiin soveltaa myös maanalaisen asemakaavan alueella. Kiinteistönmuodostamisasetus, kiinteistörekisteriasetus sekä maankäyttö- ja rakentamisasetus tulevat tarpeellisilta ja teknisiltä osin muutettaviksi tai täydennettäväksi.</p> <p>Muita projektin esittämiä periaatteita ovat: Nykyiset 2D-kiinteistöt eli peruskiinteistöt kattavat aukottomasti koko maan 3D-kiinteistöjen muodostamisesta riippumatta. 3D-kiinteistöä koskevat samat periaatteet kuin perinteistäkin kiinteistöä.</p> <p>Asemakaava määrittelee, voiko kolmiulotteisia kiinteistöjä muodostaa. Sen lisäksi edellytetään sitovaa tonttijakoa. 3D-kiinteistöjä voidaan muodostaa asemakaavan osoittamien pääkäyttötarkoitusten mukaisesti. Päällekkäisten kiinteistöjen määrää ei rajoiteta. Rakennusten ja niiden osien muodostaminen kiinteistöiksi tulee sallia.</p> <p>Nykyiseen rasitetyypistöön ei ehdoteta muutoksia.</p> <p>3D-kiinteistön tarkempi ulottuvuus esitetään asiakirjoissa.</p>					

Muut tiedot

14.1.2015

Sisällys:

1.	Projektin yleiskuvaus	6
1.1.	Projektin käynnistämisen syyt	6
1.2.	Projektin tehtävät ja tavoitteet	6
1.3.	Projektiryhmä ja sen toimintatavat.....	7
1.4.	Johtoryhmä ja sen toimintatavat.....	7
2.	Lähtökohtia.....	7
3.	Asemakaava kiinteistönmuodostamisen perustana	8
4.	Sitova tonttijako	9
5.	Päällekkäisten kiinteistöjen määrä.....	10
6.	Rakennuksen muodostaminen useaksi kiinteistöksi	10
7.	Kiinteistön muodostaminen	11
8.	3D-kiinteistön lakkaaminen.....	13
9.	Kiinteistö- ja rakennusrasitteiden perustaminen.....	13
10.	Vakuuskysymykset	13
11.	3D-järjestelmän hyödyt kiinteistöverotuksen näkökulmasta	14
12.	Tietojärjestelmämuutokset	14
12.1.	Muutokset rekisterinpidossa	14
12.2.	Muutokset tietopalvelussa	16
12.3.	Lainhuuto ja kirjaamisrekisteri	16
13.	Kunnat	16
14.	KTJ:n aineistoasiakkaat	17
15.	Lainsäädäntö	17
16.	Työryhmän ehdottamat perusajatukset	18

Liite:

1. Projektin yleiskuvaus

1.1. Projektin käynnistämisen syyt

Maa- ja metsätalousministeriö katsoi, että 3D-kiinteistöt mahdollistavan järjestelmän kehittämishankkeen käynnistämiseksi olivat edellytykset olemassa ja ministeriö siirsi maanmittauslaitoksesta annetun lain (505/1991) 2 §:n nojalla 16.10.2012 päivätyllä kirjeellään hankkeen jatkovalmistelun ja järjestelmän kehittämisen toteuttamisen Maanmittauslaitoksen vastuulle.

Ministeriön mielestä hankkeen edellyttämät lainsäädännölliset muutostarpeet voidaan toteuttaa täydennyksinä olemassa olevaan säännöstöön. Lisäksi hankkeessa on iso rooli toiminnallisilla ja teknisillä kysymyksillä, kuten esimerkiksi valtion ja kuntien yhteistyön järjestämisellä 3D-kiinteistöjen muodostamisessa ja rekisteröinnissä sekä prosessien ja tietojärjestelmien kehittämisellä.

1.2. Projektin tehtävät ja tavoitteet

Projektin tavoitteet määriteltiin Maanmittauslaitoksen asettamiskirjeessä seuraavasti:

Projektin tehtävänä on määrittellä, mitä konkreettisia muutoksia 3D-kiinteistönmuodostaminen edellyttää Maanmittauslaitoksen sekä kuntien omiin ja yhteisiin prosesseihin ja tietojärjestelmiin sekä KTJ:n tietopalvelutuotteisiin ja -rajapintoihin ja voimassa olevaan lainsäädäntöön. Määrittelyn lähtökohtana on se, että tarpeelliset lainsäädännölliset muutostarpeet voidaan toteuttaa nykyisen säännösten täydennyksinä.

Maa- ja metsätalousministeriö korostaa Maanmittauslaitokselle antamassaan toimeksiannossa, että 3D-kiinteistöt mahdollistavan järjestelmän kehittämisessä tulee lähtökohtana olla nykyisen järjestelmän pääsääntöisyys jatkossakin ja että kiinteistönomistajien oikeusturvaan ja kiinteistöjärjestelmän selkeyteen ja luotettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Lisäksi suunnittelu- ja kehitystyössä tulee ottaa huomioon syntyvien kustannusten kohtuullisuus uudistusten käyttöalaa ja käyttömääriin nähden. Kehittämissuunnitelmalla ei saa vaarantaa KTJ:n uuden kirjaamisosan kehittämistyötä eikä sähköisen kiinteistönvaihdannan järjestelmän käyttöönottoa.

Hankkeen jatkovalmistelu perustuu ministeriön mukaan siihen, että:

- 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksistä päätetään asema-kaavalla;
- 3D-kiinteistö, joka määritetään yksiselitteisesti xyz-koordinaateilla, voi sijaita maanpinnan alapuolella tai maanpinnan yläpuolella;
- 3D-kiinteistön ei tarvitse yhtyä peruskiinteistön rajoihin;
- maanpinnan yläpuolella voi olla maksimissaan yksi 3D-kiinteistö peruskiinteistön yläpuolella
- maanpinnan yläpuolella tarkoitukseen sopivien alueiden päälle voidaan toteuttaa uusi 3D-kiinteistö kansirakennelman avulla ja
- rakennusten hallinnointia ja jakamista ei toteuteta 3D-kiinteistöjen avulla, vaan rakennusten osalta hyödynnetään olemassa olevia järjestelmiä.

Valmius järjestelmän käyttöönottamiseksi tulee saavuttaa vuoden 2016 loppuun mennessä.

Projektiorganisaatio

Projektiorganisaatio koostui projektiryhmästä sekä johtoryhmästä. Projektissa pidettiin ryhmien yhteinen aloitustilaisuus Pasilassa.

1.3. Projektiryhmä ja sen toimintatavat

Projektiryhmän kokoonpano oli seuraava:

Pekka Halme, projektipäällikkö	(MMK) Keskushallinto
Jani Hokkanen	(KEKE) Tuotanto
Paavo Häikiö	(KEKE) Tuotanto
Markku Markkula	(MMK) Keskushallinto
Mikko Peltokorpi	(KEKE) Tukipalvelut
Annamari Rätty	Espoon kaupunki
Jarno Mansner	Helsingin kaupunki
Elina Erkkilä (24.2.-15.8.2014)	Tampereen kaupunki

Projektiryhmä kokoontui projektin aikana 22 kertaa.

1.4. Johtoryhmä ja sen toimintatavat

Johtoryhmän kokoonpano oli seuraava:

Erkki Räsänen, puheenjohtaja	(MMK) Tuotanto
Jaakko Stauffer	Helsingin kaupunki
Tuomas Lukkarinen	(MMK) Tuotanto
Juha Tuomaala	(KEKE) Tukipalvelut
Markku Vuorinen	(KEKE) Tuotanto
Pekka Halme, sihteeri	(MMK) Keskushallinto

Johtoryhmä kokoontui projektin aikana 7 kertaa.

2. Lähtökohtia

3D-kiinteistömaailmassa eräät uudet termit ja määritelmät tulevat tarpeellisiksi. Projektiryhmä on määritellyt seuraavat termit:

Peruskiinteistö

Kiinteistörekisteriin merkitty perinteinen 2D-kiinteistö. Peruskiinteistöt kattavat aukottomasti koko maan 3D-kiinteistöjen muodostamisesta riippumatta.

3D-kiinteistö

Kuten perinteinen kiinteistö ominaisuuksiltaan muuten, mutta sen ulottuvuus on määritetty kolmiulotteisesti.

Peruskiinteistön ylä-/alapuolinen

Kaupunkien asemakaava-alueilla maanpinnan taso on käytännössä vaikea määritellä, koska sitä on yleensä muokattu. Sen vuoksi on yksinkertaisempaa käyttää ilmaisua peruskiinteistön ylä- tai alapuolinen.

Yhteistyösopimus tai toteuttamissopimus

On kiinteistön omistajien ja hankkeen toteuttajien keskenään tekemä sopimus hankkeen toteutumisen varmistamiseksi. Sopimuksessa velvoitetaan osapuolet yhteistyöhön tonttien yhteisten rakenteiden ja tekniikan suunnittelun ja rakentamisen osalta sekä käsitellä yhteisten tilojen ja rakenteiden toteuttaminen ja ainakin periaatteen tasolla se, miten niiden ylläpito ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset jaetaan.

Yhteisjärjestelysopimus

On usean kiinteistön yhteisiä käyttöoikeuksia koskeva sopimus, joka sisältää järjestelysuunnitelman. Käyttöoikeudet voivat kohdistua joko korttelialueeseen tai sen osaa tai rakennuksissa oleviin tiloihin. Järjestelysuunnitelmassa on määrättävä alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteesta ja suorittamisesta. (MRL 164 §)

Yhteisjärjestelypäätös

On rakennusvalvontaviranomaisen päätös, joka voidaan tehdä, jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä. Voidaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohutonta rasitusta. (MRL 164 §) Yhteisjärjestelypäätös merkitään Kiinteistöietojärjestelmään käyttöoikeusyksikkönä. Yhteisjärjestelypäätös perustuu käytännössä yhteisjärjestelysopimukseen.

3. Asemakaava kiinteistönmuodostamisen perustana

Maanpäälliset hankkeet, joissa 3D-kiinteistönmuodostaminen on koettu tarpeelliseksi, ovat yleensä jo lähtökohtaisesti sellaisia, jotka edellyttävät asemakaavallista tarkastelua ennen kuin hanke on mahdollista toteuttaa. Siten voitaneen pitää selvänä lähtökohtana sitä, että 3D-kiinteistönmuodostamisen tulee aina perustua asemakaavaan.

Kiinteistöjä, jotka koskevat vain ja ainoastaan maanalaista rakentamista, tulisi voida muodostaa myös tilaksi rakennuskortteleiden ulkopuolisilla alueilla. Tällöin ei edellytetäisi asemakaavaa ja sitovaa tonttijakoa, vaan edellytykseksi riittäisi maanalainen asemakaava ja ohjeellinen tonttijako. Rakennuskortteleiden ulkopuolella maanalaisen rakentamisen suunnitteluvaiheen nostaminen nykyisestä tarpeettoman yksityiskohtaiselle tasolle ei ole perusteltua pelkästään sen vuoksi, että maanalainen tila voitaisiin muodostaa kiinnityskelpoiseksi kiinteistöksi. Asemakaavallinen tarkastelu riittänee varmistamaan sen, että maanalainen tila voidaan toteuttaa ja yhdistää maanpäälliseen maankäyttöön, vaikka sitovaa tonttijakoa ei rakennuskorttelien ulkopuolisilla alueilla laadittaisikaan. Rakennuskorttelien alueella maanalainen rakentaminen edellyttäneen aina tarkempaa rajan määrittelyä eri toimintojen välillä, joten sitova tonttijako näillä alueilla olisi aina pakollinen

Asemakaavassa tulisi esittää periaatteessa samat tiedot, kuin nykyisinkin esitetään laajoissa hankkeissa. Asemakaavan tietojen tulisi kuitenkin olla nykyistä jäsentyneempiä, jotta asemakaavan pohjalta voitaisiin laatia kolmiulotteisen kiinteistön mahdollistava sitova tonttijako ja käyttää sitä kiinteistönmuodostuksen pohjana. Asemakaavoissa tulisi pystyä ilmaisemaan 3D-kiinteistöjen pääkäyttötarkoitus myös korkeussuunnassa, jotta käyttötarkoitusten suhteet toisiinsa olisi määritelty riittävällä tarkkuudella. Asemakaavan pohjalta laadittaisiin sitova tonttijako, jossa tontitus ratkaistaan tarkemmalla tasolla.

Asemakaavamääräykset ja nimenomaan päällekkäiset asemakaavamääräykset eivät saa johtaa tilanteeseen, jossa hankkeita toteutettaisiin siten, että rakennuksia pilkottaisiin tarpeettomasti osiin esimerkiksi huoneistotasolla. Toisaalta täytyy pystyä suunnittelemaan samaa käyttötarkoitusta olevaa korttelinosaa useaksi eri kiinteistöksi myös korkeussuunnassa aivan kuten nyt vaakatasossa tehdään asemakaavan mahdollistamissa rajoissa. Sitovat tonttijaot laatii kaupungin kiinteistöinsinööri ja tonttijakojen tulee olla tarkoi-

tuksenmukaisia. Koska tonttijaon tarkoituksenmukaisuus tulee viran puolesta tarkastettua, ei ole tarpeen laatia erillisiä säännöksiä, joilla estettäisiin esimerkiksi liian pienten 3D-kiinteistöjen muodostaminen.

Asemakaavassa määritelty käyttötarkoituskoko tai tonttijaotus tulisi olla sellaisella tasolla, että se sallii poikkeamat toteutusvaiheissa ilman, että joudutaan asemakaavamuutosprosessiin. Asemakaavan rajaukset eivät voi olla absoluuttisesti määriteltyjä, vaan niiden täytyy mahdollistaa järkevä eteneminen hankkeessa. Maanpäälliset 3D-hankkeet tehdään tyypillisesti hankeasemakaavoina, joissa rakennussuunnittelu etenee samaa tahtia asemakaavoituksen kanssa. Silti yllätyksiä tulee vielä rakennuslupavaiheessa. Sen vuoksi asemakaava ei voi olla liian kahlitseva, vaan lopullinen rajausta täytyisi aina ratkaista tontin lohkomisvaiheessa.

3D-kiinteistömuodostamisen tulisi perustua aina nimenomaiseen asemakaavamääräykseen. Määräyksen pitää kuitenkin olla vain mahdollistava, ei pakottava. Hanke voidaan usein toteuttaa perinteisillä menetelmillä, mutta voi syntyä esimerkiksi sen toteuttajasta riippuvia tilanteita, joissa sama hanke on järkevää toteuttaa 3D-hankkeena, tai hanke voidaan aluksi toteuttaa 2D-hankkeena, mutta myöhemmin päädytään pilkkomaan hanke useisiin eri omistusyksiköihin. Asemakaavoitusvaiheessa tätä ei voida välttämättä tietää.

Projekti ehdottaa muutosta Maakaaren siten, että 1 luvun 3 §:ssä säädettäisiin 3D-kiinteistöistä ja 3D-määräalasta, jollaisia voisi olla vain 3D-kiinteistömuodostamisen mahdollistavalla asemakaava-alueella. Projekti korostaa, että 3D-määräalalle ei tule myöntää lainhuutoa, mikäli se ei perustu voimassaolevan asemakaavan 3D-kiinteistömuodostamisen sallivaan määräykseen. Tämä tulee joko ohjeistaa täsmällisesti kirjallisen viranomaiselle tai sisällyttää menettelyyn esim. lausunnon pyytäminen ao. kunnalta.

4. Sitova tonttijako

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää tonttijaon laatimista sitovana, milloin ”alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät”. 3D-hankkeissa toimitaan aina tällaisessa ympäristössä lukuun ottamatta maanalaista rakentamista rakennuskortteleiden ulkopuolella.

Sitovan tonttijaon tulisi muodostaa täsmällinen perusta kiinteistömuodostamiselle. Vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa rakennuspaikkojen suunnittelu on useita. Kiinteistöt voidaan määritellä suhteessa toisiinsa, nurkkapisteet voidaan määritellä xyz-koordinaatein tai yksinkertaisimmassa ’suorakaide’-tapauksessa voidaan esittää korkeusasemat, joiden välissä 3D-kiinteistö sijaitsee. Määrittely voi myös olla joku näiden yhdistelmä.

Sitovaa tonttijakoa laadittaessa tulisi olla tiedossa pääasiallisesti ne rasitteet, joiden perustamista hankkeen toteuttaminen ainakin edellyttää, vaikka niitä ei tonttijaossa erikseen esitettäisikään. 3D-kiinteistön käyttäminen vakuutena edellyttää selvästi sitä, että jokainen kiinteistö on toteutettavissa. Siksi rasitteiden käsittely aikaisessa vaiheessa on tärkeämpää kuin perinteisissä rakentamishankkeissa.

Tonttijakovaiheessa toisaalta ei voida mitenkään vaatia täysin kattavaa esitystä hankkeen edellyttämistä kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista ja velvoitteista. Tonttijaon laatijalla ei ole pätevyyttä arvioida sitä, mitä asioita hankkeen toteuttajilta pitää edellyttää, jotta hanke voisi toteutua jokaisella 3D-kiinteistöllä. 3D-hankkeissa rakennusvalvonnan rooli tässä suhteessa on suuri, koska rakennuslupavaiheessa pitäisi pystyä nykytilannetta tarkemmalla tasolla määrittelemään tarvittavia rakennusrasitteita. Ero nykytilanteeseen saattaa olla huomattava, koska 3D-hankkeissa kiinteistöjen välisiä käyttöoikeuksia tulee sovittavaksi moninkertainen määrä verrattuna nykytilanteeseen, jossa rakennus-hanke tehdään yhden kiinteistön sisällä.

Tonttijaon laatiminen kerralla koko kortteliin kaikille tasoille voi olla useissa tapauksissa järkevintä, mutta ei ole syytä pakottaa toimintamallia tähän. Joka tapauksessa tonttijaon laatimisvaiheessa pitää tarkastella hankekokonaisuus, mutta tonttijako voitaneen silti laatia osissa hankkeen edetessä, tai esimerkiksi laatia omat tonttijaot koskemaan eri korkeusasemia.

3D-kiinteistölle ei välttämättä ole tarvetta järjestää ajoyhteyttä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:ssä edellytetään, että jokainen tontti rajoittuu katuun tai jokaiselle tontille on järjestettävä ajoyhteys rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. Asetusta tulisi muuttaa tältä osin.

Maanalaisen asemakaavan alueella ei ole voinut laatia sitovaa tonttijakoa (maankäyttö- ja rakennuslaki 78 §). Jatkossa sitovia tonttijakoja on tarpeen laatia myös maanalaisen asemakaavan alueella, joten lakia tulisi muuttaa tältä osin.

5. Päällekkäisten kiinteistöjen määrä

Projektin alkuperäisen toimeksiannon ja asettamiskirjeen mukaan maanpinnan yläpuolella tarkoitukseen sopivien alueiden päälle voidaan toteuttaa uusi 3D-kiinteistö kansirakennelman avulla. Tämä tarkoittaa käytännössä mahdollisuutta muodostaa useita päällekkäisiä kiinteistöjä peruskiinteistön alapuolelle, mutta vain yksi sen yläpuolelle.

Vaikka todennäköisesti suuressa osassa käytännön hankkeista voidaan selvittää yhdellä peruskiinteistön yläpuolisella kiinteistötasolla, on hankkeen järkevän toteuttamisen kannalta monesti myös tarpeen muodostaa useita päällekkäisiä 3D-kiinteistöjä.

Asiantuntijoiden kanssa käytyjen keskustelujen mukaan on peruskiinteistön yläpuolella tarpeen rajoittamaton määrä tai ainakin enemmän kuin yksi kerros kiinteistöjä, koska muuten syntyy keinotekoisia ratkaisuja, jotka sekoittavat järjestelmää.

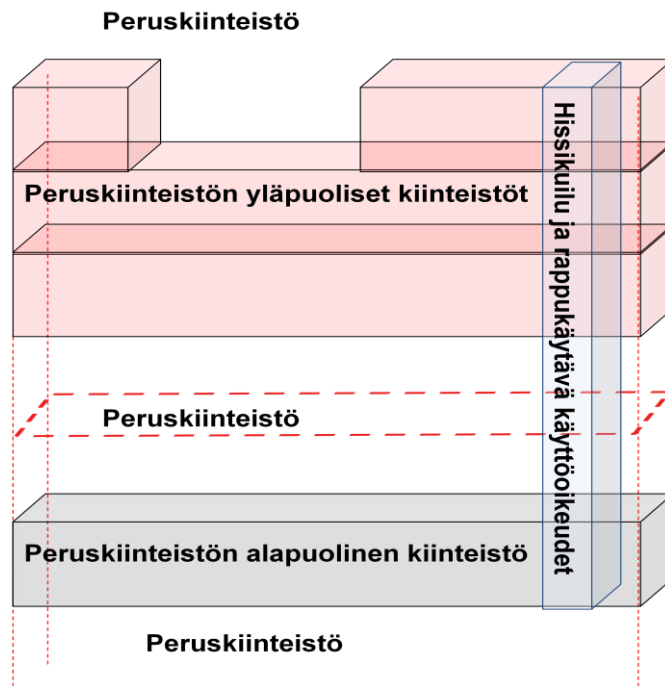
Projektiryhmä ehdottaa, että rajoituksesta luovutaan. Asemakaava säätelee, minkälaisia käyttötarkoituksia toteutettavassa hankkeessa tulee olemaan, millä perusteella kussakin hankkeessa tulee joka tapauksessa erikseen harkittavaksi, miten hanke on järkevintä toteuttaa kiinteistöt teknisestä näkökulmasta.

6. Rakennuksen muodostaminen useaksi kiinteistöksi

Toimeksianto toteaa, että rakennusten hallinnointia ja jakamista ei toteuteta 3D-kiinteistöjen avulla, vaan rakennusten osalta hyödynnetään olemassa olevia järjestelmiä. Reunaehto sai asiantuntijoilta vielä enemmän kritiikkiä kuin päällekkäisten kiinteistöjen määrän rajoitus. Kun korkeita rakennuksia aletaan rakentaa, törmätään väistämättä rakennusten jakamiseen ja osien välisten suhteiden määrittelyyn. Haastatellut pitivät yleisesti tärkeänä, että rakennuksia voidaan muodostaa kaavan osoittamien pääkäyttötarkoitusten mukaisesti eri kiinteistöiksi.

Projektiryhmä ehdottaa, että rakennusten muodostaminen kiinteistöiksi voisi tapahtua kaavan osoittamien pääkäyttötarkoitusten mukaisesti. Näitä kiinteistöjä hallitsivat jatkossakin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölain mukaiset osakeyhtiöt. Projektiryhmä ei esitä yksittäisten huoneistojen kiinteistöksi muodostamista.

Kun suunniteltu rakennusmassa ulottuu useamman kiinteistön alueelle, kokonaisuudelle annetaan rakennustunnuksia kiinteistökohtaisesti. Näin menetellään 2D-kiinteistöjen osalta jo nykyisinkin, kun rakennus ulottuu useamman 2D-kiinteistön alueelle. Kyseinen menettely on edellytys kuntarekisterien sekä rakennus- ja huoneistorekisterin oikeellisuudelle ja selkeydelle sekä rakennusten kiinteistöverotuksen täsmälliselle kohdistumiselle.



Kuva. Periaatekuva

7. Kiinteistön muodostaminen

3D-hankkeen eteneminen tapahtuu rakennuspaikaksi muodostamisen osalta seuraavan yleispiirteisesti kuvatun prosessin mukaisesti:

Asemakaava

Kiinteistön muodostamisen lähtökohtana on 3D-kiinteistön muodostamiseen oikeuttava asemakaava, jossa voisi olla esimerkiksi seuraavan tyyppisiä merkintöjä:

- 3Dkii/KT
- 3Dkii/LPA
- 3Dkii/AK
- Korkeus- ja syvyysslujuja tai kerroslukuja eri käyttötarkoituksille

Asemakaavan merkinnät ja määräykset kuuluvat ympäristöministeriön toimialaan. Työryhmä on esitellyt asiaa ympäristöministeriössä.

Tonttijako

- Asemakaavan voimaantulon jälkeen laaditaan tonttijako.
- Suunniteltu kiinteistö on tuleva omistusyksikkö. Hakijalla on oltava tarkka suunnitelma siitä, millaisia omistusyksiköitä tarvitaan.
- Tonttijaossa suunnitellaan sijainniltaan tarkkoja kohteita asemakaavassa asetuin reunaehdoin. Tonttijakokartalla osoitetaan tulevan 3D-kiinteistön rakennusoikeus.
- Jos hankkeen toteuttaja tai kiinteistönmuodostuksen loppuun vievä taho ei ole 2D-kiinteistön omistaja, on tässä vaiheessa syytä tehdä omistusjärjestelyjä siten, että tulevan tontin omistaja hankkii 3D-kiinteistön alueen omistukseensa. Määräaloille on haettava lainhuudot luovutuksen jälkeen.

- Tonttijakovaiheessa osapuolilla tulisi olla neuvoteltuna ja allekirjoitettuna nk. toteuttamissopimus ("yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus" tai jo mahdollinen yhteisjärjestelysopimus), jolla eri osapuolet sitoutetaan hankkeeseen.
- Tonttijaon laatiminen maan alle edellyttää MRL 78 §:n muutosta. Myös MRA 37 §:ää tulee muuttaa kulkuyhteysmääräysten osalta.
- Tonttijakokartan laatimista koskevaa MRA 37 §:ää on muutettava esim. lisäämällä 3. momentti: "Edellä mainitun estämättä 3D-kiinteistön suunnittelemista varten laadittava tonttijakokartta voidaan laatia myös muulla tarkoitukseen sopivalla tavalla." Perusteluissa voisi mainita erityisesti maanalaisten tilojen monimuotoisuuden, jonka kuvaaminen kaksiulotteisella kartalla on mahdotonta. Koska vastaavan suuntaisia haasteita tulee esiintymään myös maanpäällisissä kohteissa, asemasta ei tulisi kirjoittaa liian rajaavaksi.
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tonttijaon tulee olla tarkoituksenmukainen. Liian pienten tai muuten epäsovivien kiinteistöjen muodostaminen voidaan estää laatimalla tarkoituksenmukaisia tonttijakoja.
- Tonttijako, jossa suunnitellaan pelkästään maanalaisia 3D-kiinteistöjä, ei kumo kyseisen alueen voimassa olevaa 2D-tonttijakoa.

Rakennuslupa

- Työryhmä esittää, että ennen 3D-kiinteistön muodostamista hankkeella tulee olla rakennuslupa. Näin varmistetaan se, että suunniteltu omistusyksikkö on mielekäs kuhunkin hankkeeseen ja että hanke mahtuu tulevalle 3D-kiinteistölle. Rakennuslupan käsittelyn jälkeen voi mahdollisesti tulla tarve tehdä lohkominen tonttijaosta poikkeamalla. Tämä ei edellytä lakimuutoksia.
- Lohkomisen tulee olla vireillä rakennuslupavaiheessa ja lohkomisen suorittaja voi tarvittaessa antaa rakennusvalvonnalle lausunnon siitä, että kohteen omistus ja muut tulevaan toimitukseen liittyvät yksityiskohdat ja edellytykset ovat kunnossa. Rakennusvalvonta voi myöntää rakennusluvan nk. vähäisenä poikkeamisena MRL 81.1 §:n rakennuskiellosta, vaikka rakennuspaikkaa ei ole vielä rekisteröity tonttijaon mukaiseksi tontiksi.
- Rakennusvalvonta vaatii luvan hakijoilta yhteisjärjestelysopimuksen lupaprosessin yhteydessä. Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu tarvittavista uusien kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista.
- Rakennuslupan hakijan on lupahakemuksessaan kerrottava rakennusvalvonnalle, että kohteesta ollaan tekemässä 3D -kiinteistö. Tämä on tärkeää myös sen vuoksi, että rakentamismääräykset ovat erilaisia, kun rakennus tulee lähelle kiinteistön rajaa tai jopa siihen kiinni.

Lohkominen

- 3D-kiinteistöksi lohkotaan tonttijaossa suunniteltu tuleva tontti. Nk. peruskiinteistöiksi jäävät ne osat kunkin 3D-kiinteistön vaakatasoon projisoidulla alueella sijaitsevista peruskiinteistöistä, joiden sisältä ei ole lohkottu 3D-kiinteistöä.
- Peruskiinteistöksi jäävän kiinteistöjen niitä osia, jotka jäävät 3D-kiinteistöjen ylä- ja alapuolelle, ei esitetä esim. kolmiulotteisella kiinteistörekisterikartalla 3D-kiinteistön eri palstoina.
- Toimituksessa ei perusteta muita kuin mahdollisia kiinteistönmuodostamislain mukaisia rasitteita. Muut tarvittavat käyttöoikeudet perustetaan yhteisjärjestelypäätokeksellä tai rakennusrasitteina.
- Muutoin toimituksessa käsitellään samoja asioita kuin 2D-lohkomisessa, myös vanhojen kiinnitysten käsittelyn osalta.
- KMA 47 §:ään ei esitetä muutoksia, koska sanamuodon katsotaan olevan riittävän joustava ja mahdollistavan tarkoitukseen sopivan tontti- ja toimituskartan laatimisen 3D-kiinteistöjä koskien.
- Tonttijaosta voidaan tarpeen vaatiessa poiketa nykyisen kiinteistönmuodostamisasetuksen 20 § 2 momentin mukaisesti.

Muita 3D-kiinteistöjen muodostamisessa kyseeseen tulevia muita kiinteistötoimituslajeja ovat:

- Yleisen alueen lohkominen
- Tontinosan lunastus
- Halkominen
- Lunastustoimitus
- Tilusvaihto
- Kiinteistönmääritys
- Rakennusmaan järjestely

8. 3D-kiinteistön lakkaaminen

Jos 3D-kiinteistö halutaan lakkauttaa, on kohteeseen tehtävä tonttijaon muutos. Tonttijaon muutoksella suunnitellaan, mihin kiinteistöön tai mihin kiinteistöihin 3D-tontti tai sen osa liitetään. Oleellisin osa tonttijaon muutoksessa on, mihin kiinteistöön tai kiinteistöihin 3D-kiinteistöllä oleva rakennusoikeus liitetään. Rakennusoikeus näytetään tonttijaon muutoksen kartalla.

3D-kiinteistö lakkaa joko kiinteistöjen yhdistämispäätöksen tai tontin lohkomistoimituksen kautta.

9. Kiinteistö- ja rakennusrasitteiden perustaminen

Tarvittavat käyttöoikeudet

3D-kiinteistöjen yhteydessä erilaiset käyttöoikeudet nousevat merkittävään asemaan. Kulkeminen maan alle, erilaiset kunnallistekniset johdot niin maan alla kuin rakennuksissa ja rakenteissa, hissikuilut, porraskäytävät, pelastustiet, autopaikat, leikkipaikat jne. ovat suurelta osin eri kiinteistöjen alueella. Maanomistajien kesken tarvitaan sopimuksia niin rakennusaikaisen toteuttamisen kuin varsinaisen loppukäyttämisen tarvitsemista oikeuksista.

Suomalaisessa järjestelmässä on käytössä kiinteistönmuodostamislain 156 §:n mukaisia rasitteita ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n mukaisia rasitteita. Lisäksi käytössä on maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestelypäätös. Kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet merkitään kiinteistörekisteriin, kun taas maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mukaiset rasitteet ja päätökset tallennetaan kiinteistötietojärjestelmän nk. muihin tietoihin (KTJ-laki 13.2 §). Toistaiseksi edellä mainitut KTJ:n muut tiedot näkyvät KTJ:ssä kiinteistörekisterin tietoina.

3D-kiinteistöjen tapauksissa käyttöoikeudet tultaneen suurelta osin perustamaan yhteisjärjestelysopimuksen perusteella yhteisjärjestelypäätöksen kautta. Joissakin tapauksissa myös KML:ssa tarkoitettu kulkurasite perinteisen kiinteistön kautta voisi tulla kysymykseen tai mahdollisesti jokin kunnallistekninen johto perinteisen 2D-kiinteistön kautta.

Projektiryhmä katsoo, että nykyinen keinovalikoima ja rasitetyypistö ovat riittävät myös 3D-kiinteistöjen tarpeisiin.

10. Vakuuskysymykset

Vakuuskohteina 3D-kiinteistöihin soveltuvat samat peruseriaatteet kuin muihinkin vakuuskohteisiin. Kiinteistöillä on mm. oltava jokin reaaliarvo, jotta sitä voidaan käyttää vakuutena ja jotta se voidaan tarvittaessa realisoida.

3D-kiinteistön vakuuskäytön edellytyksenä on kohteen kiinnityskelpoisuus. Kukin luotonantaja päättää kohteelle annettavasta vakuusarvosta, joka riippuu toteutettavan kohteen yksityiskohdista. Kuten muissakin rakennushankkeissa, kohteen vakuusarvo tyypillisesti kasvaa rakennushankkeen valmiusasteen mukaisesti.

3D-kiinteistön muodostamisella ja tulevalla rakentamishankkeella voi olla erilaisia vaikutuksia niihin peruskiinteistöihin, joihin muodostettavalla 3D-kiinteistöllä on liittymiä. Pantinhaltijoiden näkökulmasta rakentamishanke saattaa vaikuttaa mm. vakuuden arvoon. Kuultujen asiantuntijoiden mielestä on siksi tärkeää, että vakuusarvoon vaikuttavat muutokset yleensä ja erityisesti 3D-kiinteistönmuodostamisessa ja rasitteiden perustamisessa otetaan huomioon.

Haastatellut sidosryhmien edustajat pitivät tärkeänä, että tarvittavien rasitteiden asianmukaisuutta arvioidaan riittävän aikaisessa vaiheessa hankesuunnittelussa. Pantinhaltija haluaa varmistua siitä, että yksittäinen 3D-kiinteistö on tarvittaessa käytännössä realisoitavissa. Rasitteiden perustamiseen liittyvä viranomaisvalvonta koettiin merkitykselliseksi 3D-kiinteistöjen vakuuskäytön näkökulmasta.

Nykyinen lohkomistoimituksen periaate, että kaikki peruskiinteistön (tai emäkiinteistön) vanhat kiinnitykset kohdistuvat lähtökohtaisesti kaikkiin lohkomisessa muodostettaviin 3D- ja muihin kiinteistöihin, tulee säilyttää voimassa. Kiinnityksistä vapauttamisen mahdollisuus sopimuksesta tai vahingottomuusharkinnalla on säilytettävä laissa.

11. 3D-järjestelmän hyödyt kiinteistöverotuksen näkökulmasta

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen tulee hyödyttämään kiinteistöverojen kohdentamista oikeille tahoille. Kiinteistöveron perustana olevat kiinteistöjen verotusarvot määräytyvät suurelta osin maapohjan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella sekä rakennuksen tyyppin, käytetyn rakennusoikeuden, rakennuksen iän ja teknisen kunnon perusteella (Rakennuksen jälleenhankinta-arvo-asetus A22/200/2014). Kun erilaiset käyttötarkoitukset niin maapohjan kuin rakennustenkin suhteen voidaan erottaa omiksi kiinteistöikseen, joilla kullakin on omistajat ja mahdolliset haltijat, voidaan paremmin ja tarkemmin kohdentaa kunkin kiinteistön kiinteistövero oikealle maksuvelvolliselle.

12. Tietojärjestelmämuutokset

12.1. Muutokset rekisterinpidossa

Koodisto 3D-kiinteistöjen erottamiseksi 2D-kiinteistöistä

3D-kiinteistöjen erottamiseksi 2D-kiinteistöistä perustetaan sopiva lajikoodisto. Koodistolla pystytään erottelemaan onko rekisteriyksikkö peruskiinteistö, peruskiinteistön alapuolinen tai sen yläpuolinen 3D-kiinteistö. Tietoa tarvitaan kiinteistörekisteriotteella ja myös kiinteistörekisterin karttaotteella, jossa peruskiinteistö sekä sen ylä- ja alapuoliset 3D-kiinteistöt kuvataan toisistaan erottuvilla väreillä.

Ulottuvuus

Kiinteistörekisterissä ei hallita kiinteistön ulottuvuutta kolmiulotteisena kappaleena. Ulottuvuus esitetään lähtökohtaisesti vaakatasoon projisoituna sekä ominaisuus- että sijaintitiedoissa. Käytännössä tämä näkyy kiinteistön pinta-alassa, joka on laskettu vaaka-

tasoon projisoituna ja sijaintitiedoissa niin, että kiinteistörajat ja mahdolliset rajamerkit tallennetaan ilman korkeustietoa. Kiinteistön tilavuutta ei tallenneta kiinteistörekisteriin. Kiinteistön ylin ja alin korkeuspinta tallennetaan ominaisuustietoihin N2000- korkeusjärjestelmässä. Tarkempi kolmiulotteinen ulottuvuus selviää arkistoiduista toimitusasiakirjoista.

3D-kiinteistölle vietävä pinta-ala ei ole sisällöltään sama, kuin peruskiinteistön pinta-ala. Maanpinnalle projisioitu alue ja sille laskettu pinta-ala ei kuvaa 3D-kiinteistökohdetta ja sen ulottuvuutta samalla tavoin kun peruskiinteistön pinta-ala kuvaa peruskiinteistöä. Siten tällaisen tiedon käyttäminen esimerkiksi kiinteistöverotuksen perusteena 3D-kiinteistön maapohjan arvon laskemiseksi ei ole mahdollista; 3D-kiinteistöllä ei varsinaisesti ole maapohjaa, vaan se sisältyy peruskiinteistöön. 3D-kiinteistöllä on olemassa asemakaavassa ja tonttijaossa osoitettu rakennusoikeus sekä rakennusvalvonnassa hyväksytyjä tilavuus-, kerrosala- ym. tietoja, jotka kuvaavat 3D-kiinteistökohdetta projisioitua pinta-alaa paremmin. Yleisesti 3D-kiinteistö on ulottuvuudeltaan peruskiinteistöä poiketen sama kuin sillä sijaitseva rakennus.

Päällekkäisyys

Kaikista 3D-kiinteistöistä ja niistä peruskiinteistöistä, jotka ovat päällekkäin 3D-kiinteistöjen kanssa, tallennetaan tieto ylä- ja alapuolisista kiinteistöistä. Jos kiinteistöllä on useita ylä tai alapuolisia kiinteistöjä, kiinteistöjä ei luetella päällekkäisyysjärjestyksessä. Kiinteistöistä tiedetään vain sen yläpuoliset ja alapuoliset kiinteistöt ilman järjestystä.

Muodostuminen

3D-kiinteistö voi muodostua yhdestä tai useammasta peruskiinteistöistä tai 3D-kiinteistöistä. Pinta-aloja ei kuitenkaan vähennetä koskaan peruskiinteistöjen pinta-aloista.

Muodostumisessa käytettävät toimenpidelajikoodit on kuvattu luvussa 7. ”Kiinteistön muodostaminen”.

Määräala

Kiinteistörekisteriin pitää pystyä perustamaan 3D-määräala. Ominaisuustietoihin tarvitaan nykyisen määräalan tietosisällön lisäksi kooditieto 3D-kiinteistöjen erottamiseksi 2D-kiinteistöistä samalla tavalla kuin 3D-kiinteistöllä. Määräalalle ei tarvita vastaavia ulottuvuustietoja kuin 3D-kiinteistölle.

Rasitteet

Tarvittavat muutokset on kuvattu kohdassa 9. ”Kiinteistö- ja rakennusrasitteiden perustaminen”

Palstojen lukumäärä

Kiinteistörekisterin selkeyden turvaaminen on ensiarvoisen tärkeää. Projektin mielestä on siksi perusteltua pitää tavoitteena, että 3D-kiinteistöjä muodostettaessa ja yhdistettäessä muodostuva 3D-kiinteistö säilyy yksipalstaisena. Tämän tavoitteen toteuttamisen vaikutuksia on vielä tarpeen arvioida tarkemmin jatkossa.

Palstojen lukumäärän rajoittaminen yhteen palstaan säästää myös merkittävästi toteutuskustannuksia ja yksinkertaistaa ylläpitotyökaluja. Kaikki uudet ominaisuustiedot voidaan tallentaa kiinteistölle. Muussa tapauksessa iso osa ominaisuustiedoista joudutaan tallentamaan palstalle.

Sijaintitiedot

Palstan tunnuspiisteet, kiinteistörajat, rajamerkit sekä määräalan tunnuspiiste ja alue

- Esitetään kartalla kolmella eri värillä.
- Peruskiinteistön sekä peruskiinteistön ylä- ja alapuolisen 3D-kiinteistön esittämissä on omat toisistaan erottuvat värit.
- Edelleen käytetään ETRS-TM35FIN-koordinaatistoa. Korkeustietoa ei tallenneta.

Käyttöoikeusyksiköt

3D-kiinteistöä varten perustetut tai sitä rasittavat eivät erotu kartalla muista käyttöoikeusyksiköistä.

Tarkempi ulottuvuus arkistoiduista toimitusasiakirjoista

Toimituksesta pitää pystyä arkistoimaan pysyvästi säilytettäväksi asiakirjaksi toimituskartta tai vastaava, josta selviää kiinteistön tarkka ulottuvuus erityisesti korkeussuunnassa. KTJkii-rekisterinpitosisovelluksella ei pysty arkistoimaan Maanmittauslaitoksen sähköiseen arkistoon mitään toimitusasiakirjoja.

Projektin näkemys on, että myös kuntien tekemissä toimituksissa muodostettavien 3D-kiinteistöjen toimitusasiakirjat on voitava saada käyttöön Kiinteistötietojärjestelmän kautta. Sitä varten on käyttöönottoprojektissa tarpeen rakentaa sopivat työkalut.

Tietojen siirtäminen kuntajärjestelmästä

Kuntajärjestelmätietojen siirtovälineeseen rakennetaan tuki ainakin 3D-kiinteistöjen sijainnin siirtämiseksi. Paluusanomiin tarvitaan 3D-kiinteistöön liittyvät muutokset.

12.2. Muutokset tietopalvelussa

Otteista tulee ilmetä edellä kuvatut kiinteistörekisterin tietosisältöön tehdyt laajennukset. Kiinteistötietopalvelussa ei tarvita hakuehtoa 3D-kiinteistöjen hakemiseksi.

Sijaintihakuja tarvitaan KTJkii-rekisterinpitosisovelluksessa, mutta Kiinteistötietopalveluun 3D-kiinteistöjen sijaintihakuja ei tarvitse toteuttaa.

Aineistorajapinnat laajennetaan tarvittavilta osin vastaamaan uutta kiinteistörekisterin tietosisältöä.

Paluusanomiin tarvitaan ainakin ominaisuustiedot. Toteutusprojektissa pitää selvittää, onko tarvetta tukea paluusanomissa myös sijaintitietoja.

12.3. Lainhuuto ja kirjaamisrekisteri

Otteista tulee selvittää onko kysymys peruskiinteistöstä vai peruskiinteistön ylä- tai alapuolisesta 3D-kiinteistöstä tai määräalasta. 3D-kiinteistöille ja 3D-määräaloille pitää pystyä myöntämään lainhuudot ja kirjaamaan kiinnityksiä.

13. Kunnat

Uuden 3D-järjestelmän käyttöönotto kunnassa vaatii muutoksia kuntien perusrekistereihin. Periaatteessa kunta voi toimia myös rekisterinpitosisovelluksella ja viedä sillä 3D-kiinteistöjen tiedot rekisteriin. Kunnilla on kuitenkin käytössä suunnitelmätietojärjestelmiä sekä kiinteistönmuodostamisen järjestelmiä, joita haluttaneen käyttää kunnissa myös 3D-kiinteistöjä muodostettaessa. Muutoksia kuntajärjestelmissä aiheutuu suunnitelmätietoihin, jonne viedään kaavayksiköt eli 'esikiinteistöt', joista muodostuu kiinteistönmuodostusprosessissa kiinteistöjä. Lisäksi on kehitettävä välineet 3D-tonttijakokarttojen ja toimi-

tuskarttojen laatimiseksi kuntajärjestelmissä, kunhan toteutusprojektissa on määritetty tonttijakokartan ja tonttikartan sisältövaatimukset.

Rekisterinpidolle välitettävä ylläpitosanoma sekä kuntiin päin tuleva paluusanoma pitää laajentaa käsittämään 3D-kiinteistöjen tiedot, ja kuntajärjestelmiin pitää toteuttaa muutetun ylläpitosanomien muodostaminen sekä paluusanomien käsittely. Mikäli kunta hoitaa kiinteistönmuodostuksen omalla järjestelmällään eikä suoraan rekisterinpitosisovelluksella, pitää kunnan toimitustuotannon järjestelmiin rakentaa uudet käsittelysäännöt 3D-kiinteistöjen käsittelyyn.

Kuntajärjestelmissä kaavayksikkölajikoodistoa pitää laajentaa lisäämällä sinne uudet suunnitellut 3D-kiinteistöt. Näitä kaavayksiköitä koskevat käsittelysäännöt ja vaikutukset nykyisin käytettyyn toimintalogiikkaan tulee selvittää ja toteuttaa.

Kuntien ohjelmistotoimittajille pidettiin keskustelutilaisuus 7.10.2014. Tilaisuuteen osallistuivat edustajat CGI:ltä, Teklasta, Bentleyltä sekä FMC Groupilta. Lisäksi tilaisuuteen oli kutsuttu edustajat Vianovalta, ESRI:ltä sekä SITO:lta. Ohjelmistotoimittajilta pyydettiin tilaisuuden jälkeen kokoluokka-arviota järjestelmämuutosten kustannuksista, ja pääsääntöisesti ne tuntuisivat olevan kymmenissä tuhansissa ohjelmistotoimittajaa kohden. Ongelmaksi kuntajärjestelmien muutosten rahoittamisessa saattaa muodostua, että järjestelmää tarvitaan lähinnä suurimmissa kaupungeissa, joilloin osa kunnista jää järjestelmäkehityksen ulkopuolelle. Kunnat, joissa ei ole näköpiirissä 3D-kiinteistöjen muodostamisen tarvetta, tuskin ovat kiinnostuneita myöskään rahoittamaan ohjelmistotoimittajien muutostöitä tältä osin.

Mahdollisia kustannusten käsittelyn ratkaisumalleja ovat projektiryhmän näkemyksen mukaan ainakin:

- UKTJ-hankkeessa sovellettu KTJ-tulojen käyttö kattamaan muutosten aiheuttamat kustannukset niiden poistoajalle,
- kukin osapuoli maksaa sille syntyvät kustannukset itse,
- jokin muu, erikseen sovittava tapa.

14. KTJ:n aineistoasiakkaat

KTJ:n tietoja käyttävät kuntien lisäksi hyvin monet tahot lukuisissa tietojärjestelmissä. KTJ-aineistoasiakkaiden pitää kyetä käsittelemään uudistettavaa paluusanomaa.

15. Lainsäädäntö

Lainsäädäntöä ehdotetaan muutettavaksi vain välttämättömiltä osin. Kiinteistönmuodostamislakiin tulisi kolmiulotteisen kiinteistön määritelmä Ruotsin maakaarta 1970:994 vastaavasti (ks. JB 1 luku 1 a §, 2009:180). Kiinteistörekisterilain muutettavaksi esitettävän 2 §:n nojalla kolmiulotteisia kiinteistöjä voisivat olla tilat, tontit, yleiset alueet, lunastusyksiköt ja suojelualueet. Maakaarta esitetään muutettavaksi niin, että 1 luvun 3 §:ssä säädettäisiin 3D-kiinteistöistä ja 3D-määräalasta, jollaisia voisi olla vain 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistavalla asemakaava-alueella. Harkittavaksi tulee maakaaren 3D-kiinteistöä koskevan sääntelyn laajentaminen ainesosaa ja tarpeistoa koskevien pykälien lisäämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tonttijakoa koskevia säännöksiä voitaisiin soveltaa myös maanalaisen asemakaavan alueella.

Kiinteistönmuodostamisasetus, kiinteistörekisteriasetus sekä maankäyttö- ja rakennusasetus tulevat tarpeellisilta ja teknisiltä osin muutettaviksi tai täydennettäväksi.

Projekti ehdottaa lisäksi, että ne maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamat rasitteet ja päätökset, jotka kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 12 §:n 3 momentin mukaan tallennetaan kiinteistötietojärjestelmään, siirretään kiin-

teistörekisterin tiedoiksi. Tällä tavoin rekisterijärjestelmä saataisiin ymmärrettävämmäksi ja samalla maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä säädetyt rasitteet ja päätökset saataisiin samaan rekisteriin kuin kiinteistörasitteet.

16. Työryhmän ehdottamat perusajatukset

Nykyiset 2D-kiinteistöt eli peruskiinteistöt kattavat aukottomasti koko maan 3D-kiinteistöjen muodostamisesta riippumatta.

Kiinteistö voidaan muodostaa yhdestä tai useammasta peruskiinteistöstä.

3D-kiinteistöä koskevat samat periaatteet kuin perinteistäkin kiinteistöä. Tavoitteena voidaan pitää, että 3D-kiinteistö on yksipalstainen.

Asemakaava määrittelee, voiko kolmiulotteisia kiinteistöjä muodostaa. Ao. kaavamääräys on salliva, mutta ei velvoittava. Sen lisäksi edellytetään sitovaa tonttijakoa. Eräissä maanalaisen rakentamisen tapauksissa rakennuskortteleiden ulkopuolella ei sitova tonttijako olisi välttämätön.

Maanpinnan eli peruskiinteistön yläpuolella olevien päällekkäisten kiinteistöjen määrää ei rajoiteta. Myöskään peruskiinteistön alapuolella ei ole vastaavaa rajoitusta.

Rakennusten ja niiden osien muodostaminen kiinteistöiksi tulee sallia. Muodostettuja kiinteistöjä hallitsevat käytännössä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Yksittäisten huoneistojen kiinteistöiksi muodostamisen mahdollistamista ei ehdoteta.

3D-kiinteistöjä voidaan muodostaa asemakaavan osoittamien pääkäyttötarkoitusten mukaisesti. Kiinteistön koolle ei aseteta rajoituksia lainsäädännössä. Tonttijaolla voi hyvin pitkälle säädellä, minkälaisia kiinteistöjä on mahdollista muodostaa.

Nykyiseen rasitetyypistöön ei ehdoteta muutoksia.

Kiinteistöä koskevat merkinnät kiinteistörekisterissä:

- 3D-laji erotetaan erityisellä koodilla
- ulottuvuutta ei hallita kolmiulotteisena kappaleena
- kunkin kiinteistön osalta on tiedot päällekkäisyydestä
- 3D-kiinteistöllä on sen maanpintaan projisoitu pinta-ala
- 3D-kiinteistön pinta-alaa ei vähennetä peruskiinteistön alasta

3D-kiinteistön tarkempi ulottuvuus esitetään asiakirjoissa. Kuntien tekemien toimitusten asiakirjojen saanti nähtäväksi Kiinteistötietojärjestelmän kautta täytyy mahdollistaa. Sitä varten on käyttöönottoprojektissa tarpeen rakentaa sopivat työkalut.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä näkyy, onko kiinteistö peruskiinteistö vai sen ylä- tai alapuolinen 3D-kiinteistö.

Liite:

Projektiryhmä on käynyt seuraavat keskustelut:

- Esitys ja keskustelu Topten kaupunkien rakennusvalvonnan kokouksessa Lahdessa, 18.9.2013
- Lakimiesliiton koulutus, 8.11.2013
- Antti Irjala, YM, 12.11.2013
- Kari Haataja, lakimies (Kalasatama, Kampin kauppakeskus), 25.11.2013
- Artikkelit Kuntatekniikka-lehden numerossa 8/2013, joulukuu 2013
- Johanna Aho, RAKLI, 16.12.2013
- Hanna Pikkarainen, Helsingin kaupunki, 10.1.2014
- Eeva Jokineva, Finanssialan keskusliitto (FK), 22.1.2014
- Dan Mollgren, Helsingin kaupunki ja Merja Vainikka, YIT, Keski-Pasila projekti, 7.2.2014
- YM, keskustelu mm. MRL:n ja siihen perustuvan ohjeistuksen muutostarpeista, 26.2.2014
- Esitys ja keskustelu RAKLI:n seminaarissa, 7.3.2014
- Esitys ja keskustelu FK:n luottoasioiden lakijaostossa, 6.5.2014
- Peter Haaparinne, Helsingin kaupunki, 19.5.2014
- Keskustelu kuntien järjestelmätoimittajien (CGI, Tekla, Bentley, FMC Group) kanssa, 7.10.2014
- Esitys Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR:n 40-vuotisjuhlassa, Säätöalo, 30.10.2014
- YM, keskustelu mm. MRL:n ja siihen perustuvan ohjeistuksen muutostarpeista, 27.11.2014