

3D- kiinteistönmuodostaminen

Maankäyttötieteen päivä

Paavo Häikiö
29.10.2015



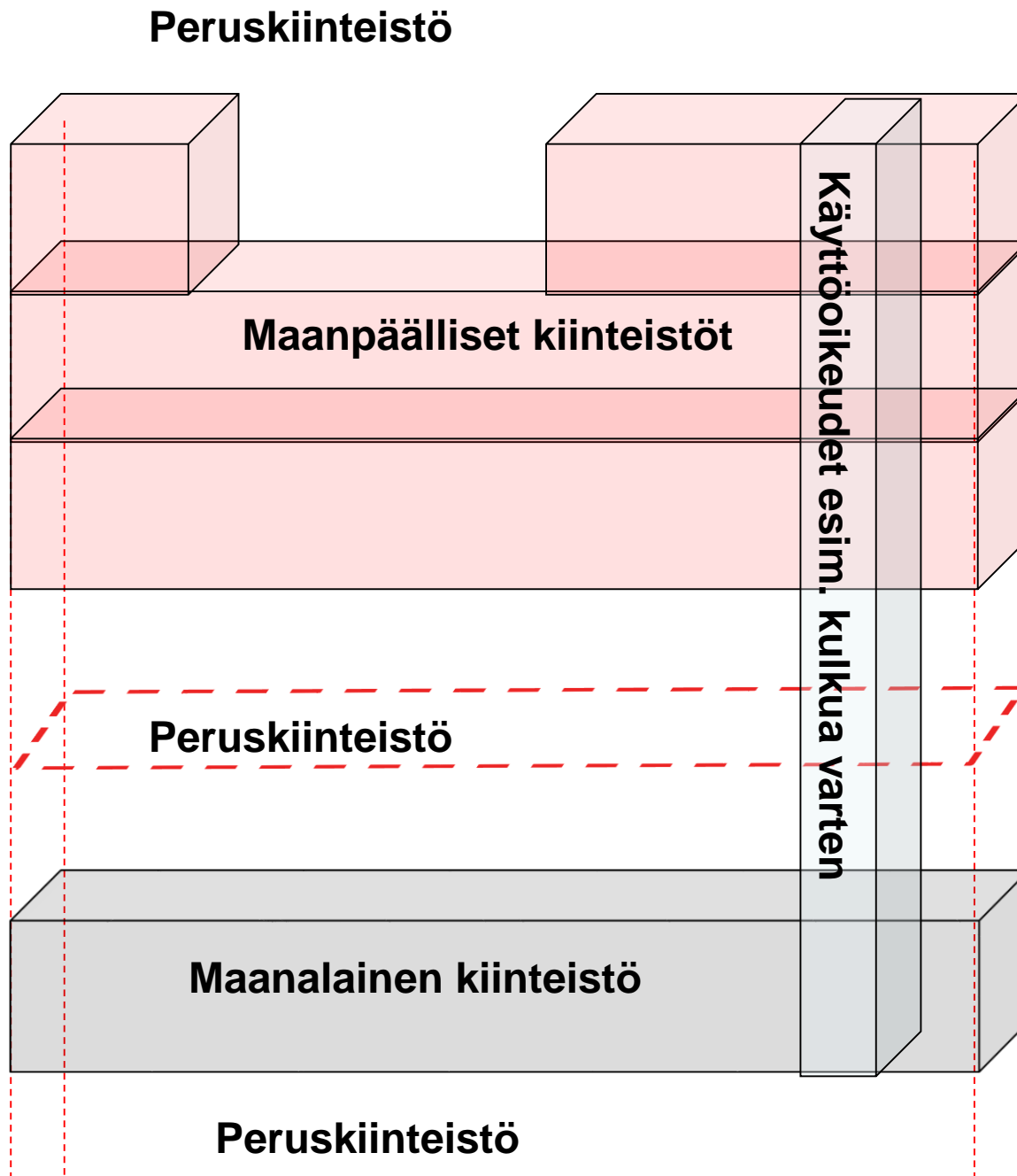
3D- kiinteistönmuodostaminen

- lainsäädäntö
- tekninen toteutus
- tietopalvelu
- asemakaava 3D-kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä
- 3D-kiinteistönmuodostamisprosessi

3D-kiinteistönmuodostaminen – kohteet – rakentamista maan alla ja päällä



Periaatekuva



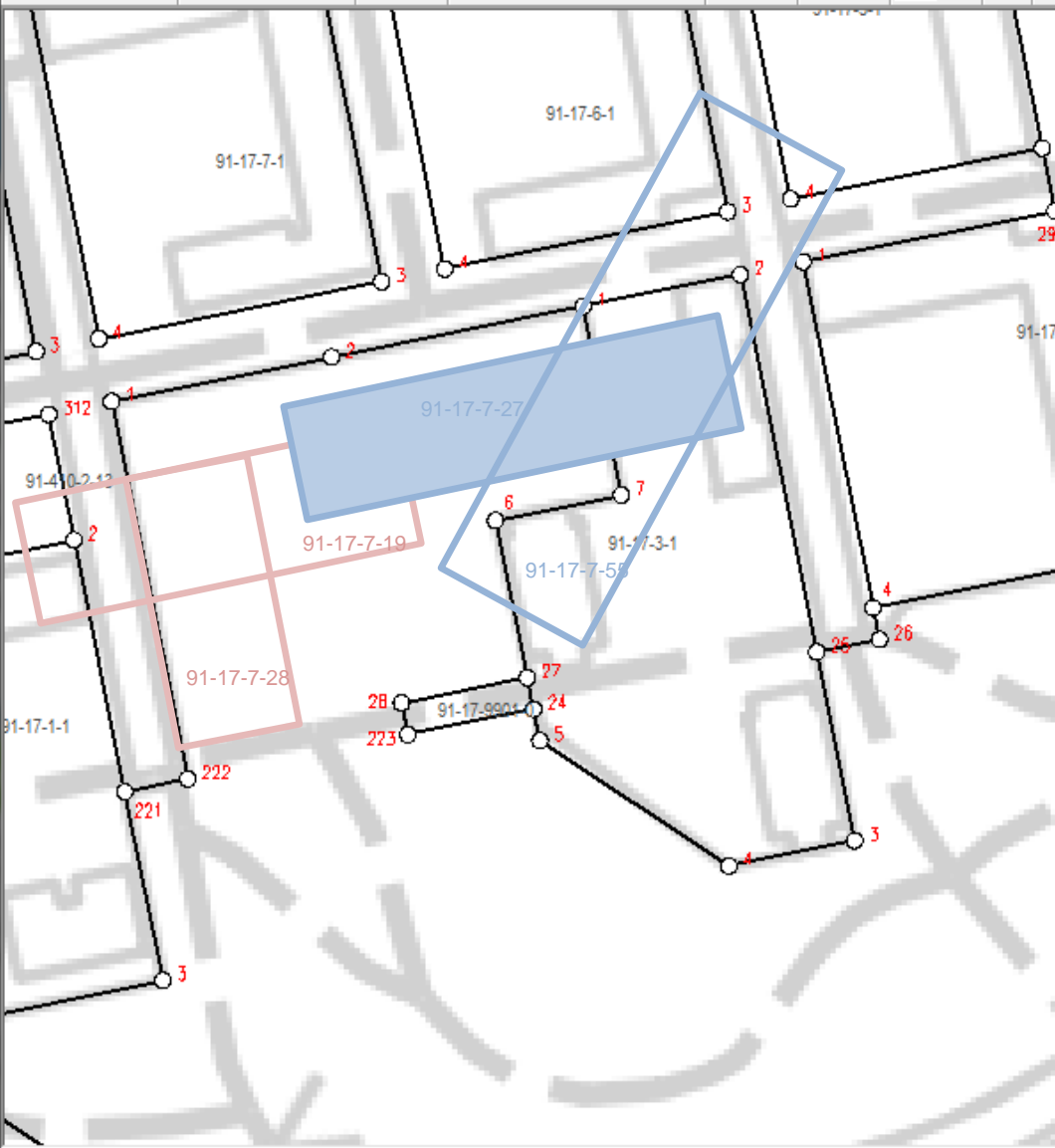
3D-kiinteistönmuodostaminen - lainsäädäntö

- muutoksia pyritään tekemään minimitasolla
- periaatteena olemassa olevien prosessien soveltuminen 3D-kiinteistöjen käsittelyyn
- KML, KMA, MRL, MRA, KRL, KRA, rakentamismääräyskokoelma, maakaari...
- lakimuutoksia käsittelee parhaillaan MMM:n asettama lakityöryhmä (MMM, OM, Kuntaliitto, MML)
- YM:n vastuulla MRL, MRA, asemakaavamääräykset

3D-kiinteistönmuodostaminen – tekninen toteutus

- projektissa ei synny teknisesti 3D-kiinteistörekisteriä
- 3D-kohteet kuvataan kiinteistörekisterissä viitetietojen avulla
- KTJkii-tietokantaan tallennetaan 3D-malli kiinteistöstä CityGML-mallina, CityGML-mallista tuotetaan tietopalvelussa lennosta 3D-pdf asiakkaalle tarkasteltavaksi
- uusia ominaisuustietoja 3D-kohteille (projisoitu pinta-ala, korkeusasema, yläpuolella ja alapuolella olevat kiinteistöt...)
- 3D-kiinteistöillä omia käsittelysääntöjä (esim yksi palsta, ei vähennä muodostajan pinta-alaa...)

Navigation toolbar with icons for pan, zoom, home, and other functions. Scale: 1:1277. View: Kaikki kohderyhmät.



Geometri Rekisterinäkymä Näkyvyys
Näkymä Tiedot Esikatsele
Ei näytettävää

Ei näytettävää

Ornat

3D-kiinteistönmuodostaminen – tietopalvelu

- Kiinteistötietopalveluun tulee uudenlaisia rekisteriyksiköitä uusilla ominaisuustiedoilla
- otteet muuttuvat, otteiden katselmointi alkamassa
- 3D-kiinteistöistä voidaan tietopalvelun kautta tarkastella 3D-mallia, esimerkki [3D-tonttijaosta](#)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	91-1-30-1	Rekisteröintipvm:	16.9.2017
Nimi:	LEIJONA-KORTTELI	Pinta-ala:	7818 m ²
Rekisteriyksikölaji:	Tontti, kolmiulotteinen peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö		
Kunta:	Helsinki (91)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispätös:	
Tontinmittaus Toimitus-/pätöspvm: 20.8.1965	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköistä:	
91-1-30-30	7506
91-882-1-0	312
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	7818

Ulottuvuustiedot

Päällekkäisyys:	
Yläpuolella	
91-17-7-27	(kolmiulotteinen peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö)
Alapuolella	
91-17-3-1	(peruskiinteistö)
91-17-6-1	(peruskiinteistö)
91-410-2-13	(peruskiinteistö)
Ylin korkeus: 64,2 m (N2000)	
Alin korkeus: 71,6 m (N2000)	

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	91-1-30-1	Rekisteröintipvm:	16.9.2017
Nimi:	LEIJONA-KORTTELI	Pinta-ala:	7818 m ²
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti,		
Kunta:	Helsinki (91)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Tontinmittaus Toimitus-/päätöspvm: 20.8.1965	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköistä:	
91-1-30-30	7506
91-882-1-0	312
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	7818

Ulottuvuustiedot

Päällekkäisyys:	
Yläpuolella	
91-17-7-27	(kolmiulotteinen peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö)
91-17-7-55	(kolmiulotteinen peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö)
Alapuolella	
91-17-7-19	(kolmiulotteinen peruskiinteistön alapuolinen kiinteistö)
91-17-7-28	(kolmiulotteinen peruskiinteistön alapuolinen kiinteistö)

Asemakaava 3D-kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä

- lähtökohtana olisi aina asemakaava ja yleensä sitova tonttijako
 - rakennuskorttelien ulkopuolella maan alla voisi riittää myös asemakaava ja ohjeellinen tonttijako, jolloin 3D-kiinteistö voisi olla tila
- myös vanhat asemakaavat voisivat toimia 3D-kiinteistönmuodostamisen pohjana, jos niiden perusteella voidaan laatia tarvittavat 3D-tonttijaot

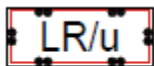
Asemakaava 3D- kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä

- vanha asemakaava
 - asemakaava toimii ohjeena tonttijakoa laadittaessa
 - asemakaavasta pitäisi voida johtaa eri korkeusasemissa olevien tonttien käyttötarkoitukset ja perusta ulottuvuuden määrittelemiselle, jota tarkennetaan sitovalla tonttijaolla

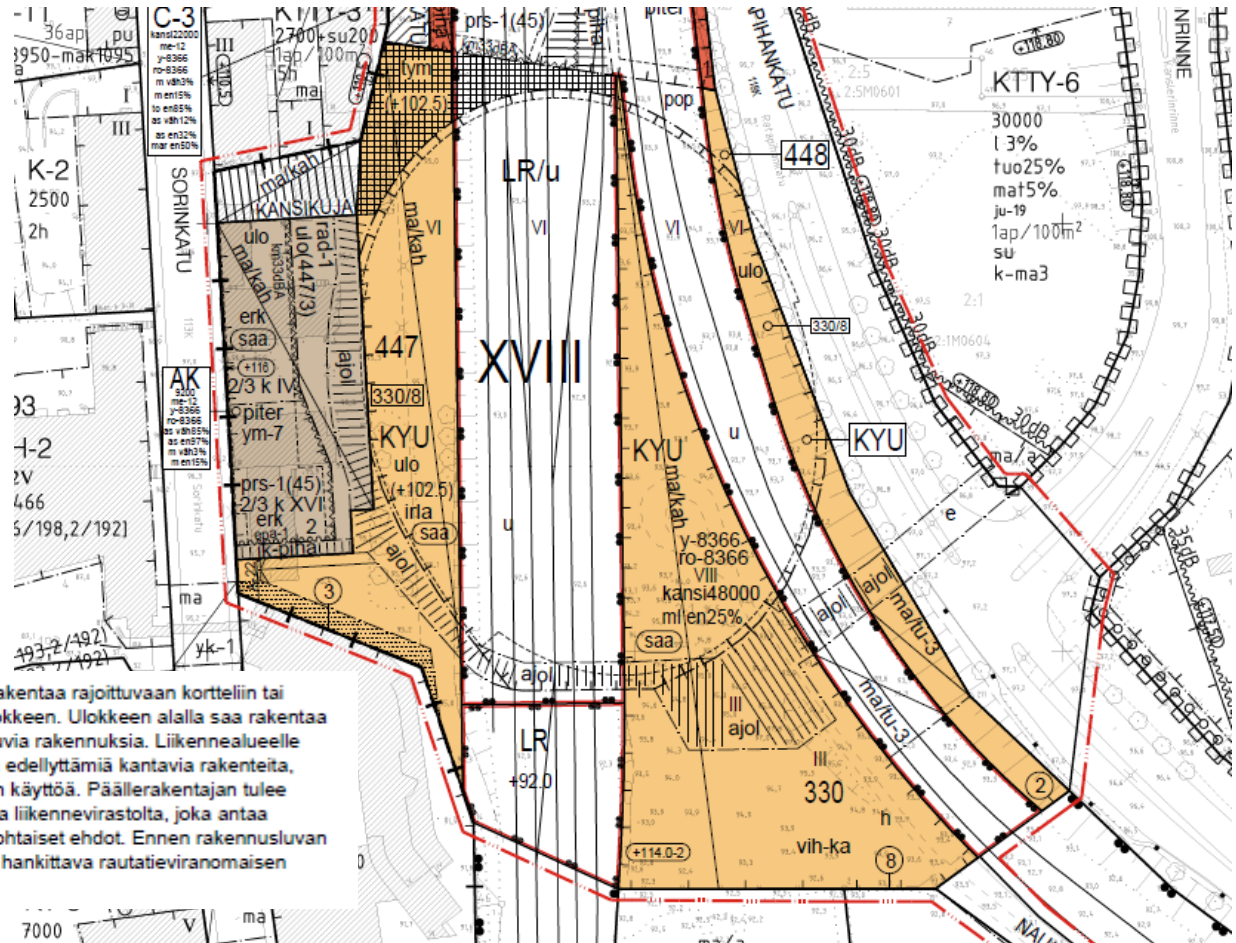
Asemakaava 3D-kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä

- Tampereen keskusareena

- voisiko oheisen asemakaavan perusteella laatia 3D-tontin rajon ja ulonkoita 3D-tontin keskusareenaa varten?



Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa rajoittuvaan kortteliin tai muuhun alueeseen kuuluvan ulokkeen. Ulokkeen alalla saa rakentaa kansirakenteita ja kortteliin kuuluvia rakennuksia. Liikennealueelle saa sijoittaa päällerakentamisen edellyttämiä kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Päällerakentajan tulee ennen rakentamista hankkia lupa liikennevirastolta, joka antaa rakentamista koskevat yksityiskohtaiset ehdot. Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmasta on hankittava rautatieviranomaisen lausunto.



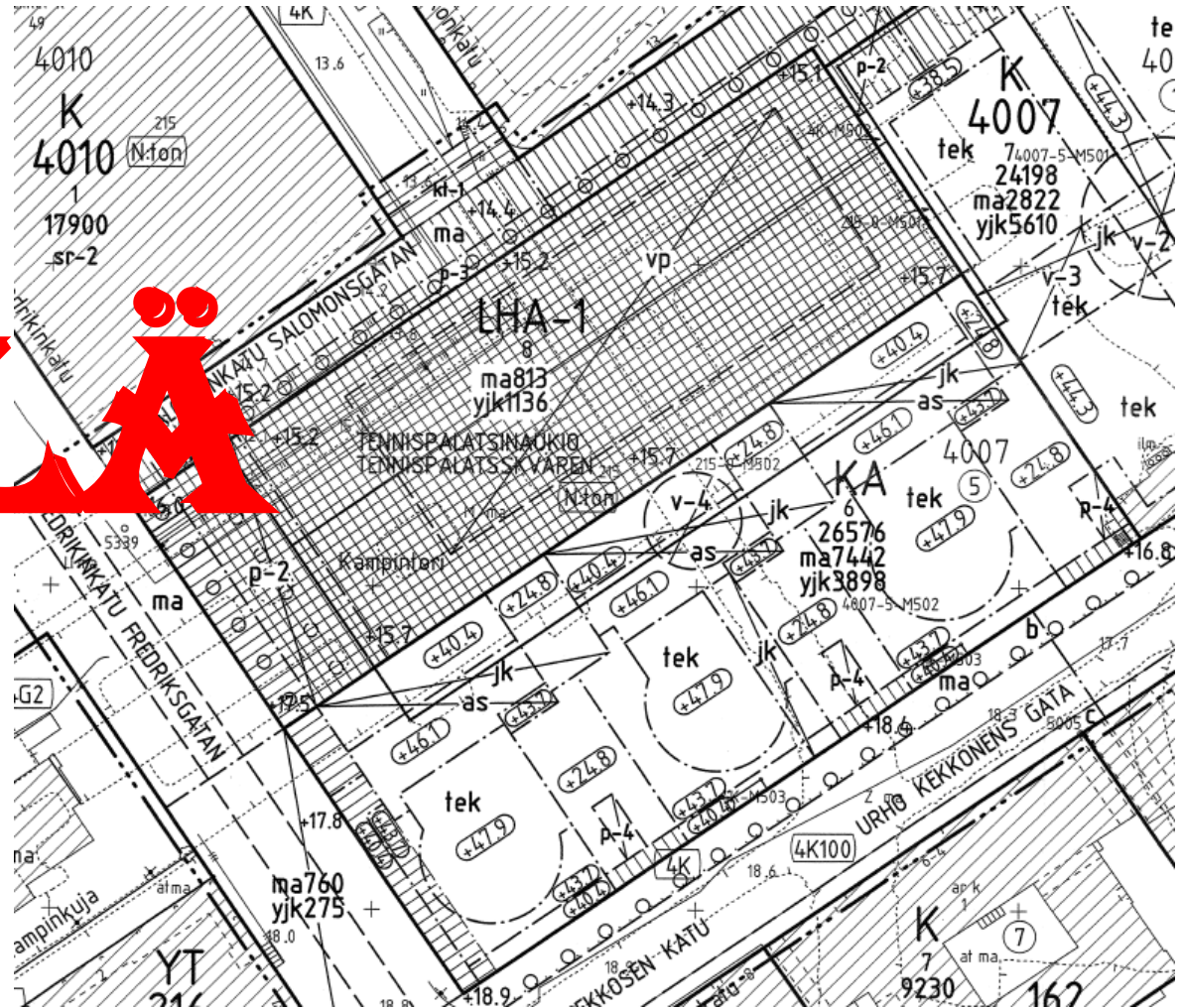
Asemakaava 3D- kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä

- Kampin
kauppakeskus

- voisiko oheisen
asemakaavan

KYLLÄ

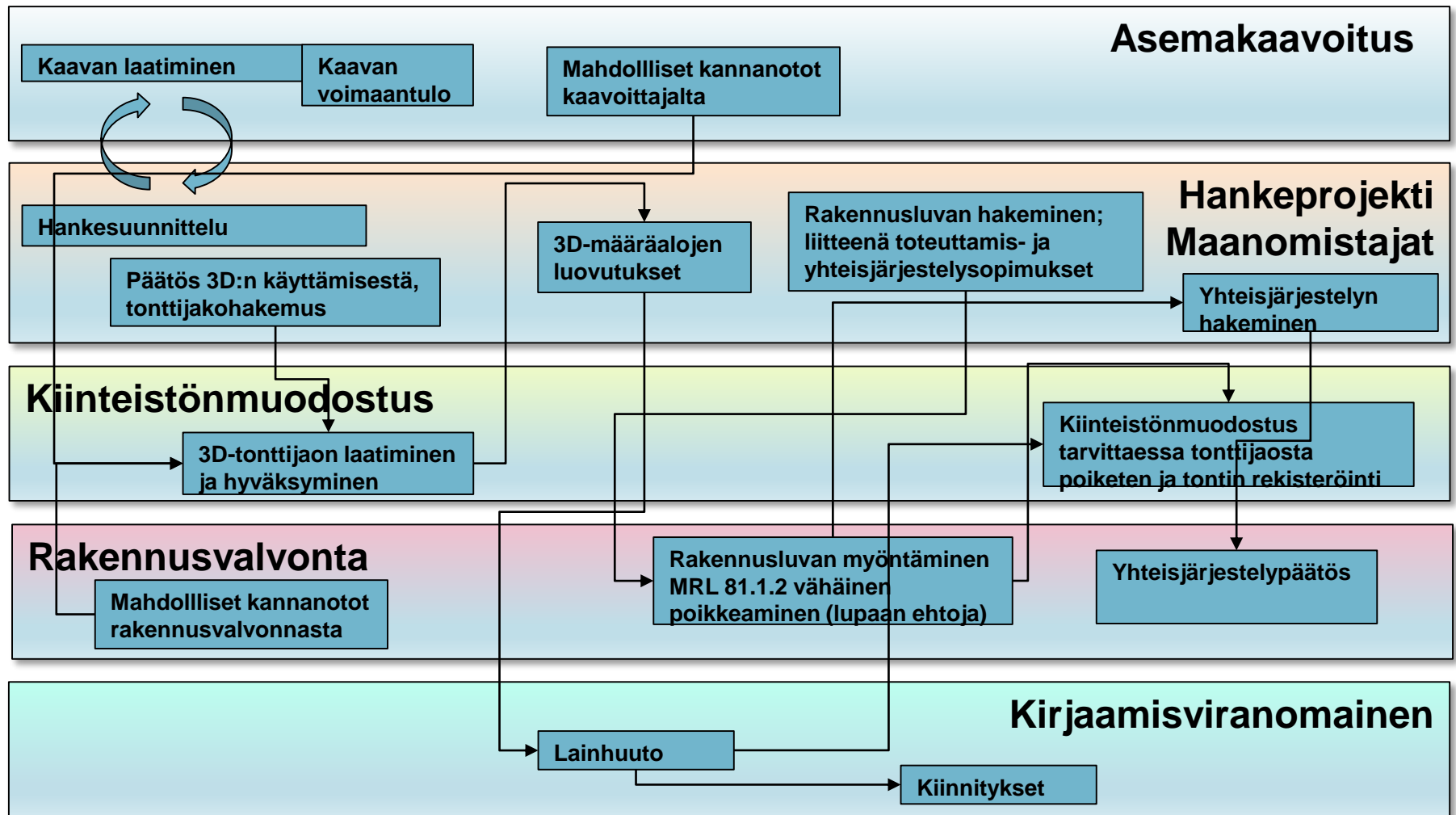
käyttötarkoituksiset
tontit omiksi 3D-
tonteikseen?



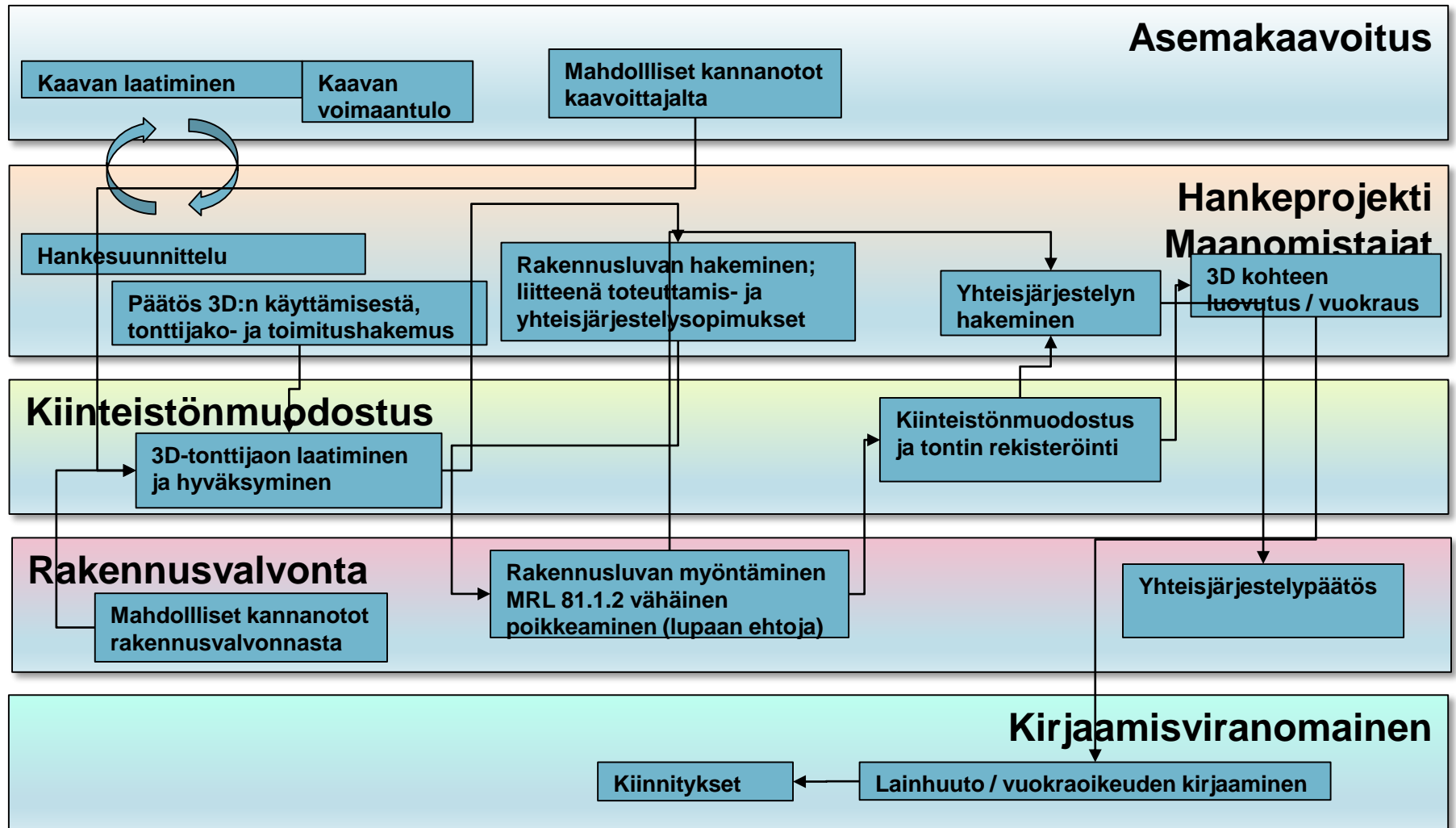
Asemakaava 3D-kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä

- uusi asemakaava
 - asemakaavamääräysten ohjeistaminen ympäristöministeriön vastuualuetta
 - uusissa asemakaavoissa, joiden alueella voidaan olettaa muodostettavan 3D-kiinteistöjä, käyttötarkoitukset pitäisi osoittaa nykyistä täsmällisemmin
 - esim. koko 2D-tontin kaavamääräyksen AL sijasta käytettäisiin kohdennetusti esim. kaavamääräyksiä Ak, KL ja KT
 - pitäisikö voida antaa asemakaavassa päällekkäisiä pääkäyttötarkoituksia
 - ulottuvuuden ilmaiseminen asemakaavassa siten, että asemakaavaa voidaan käyttää 3D-tonttijaon laatimisen pohjana

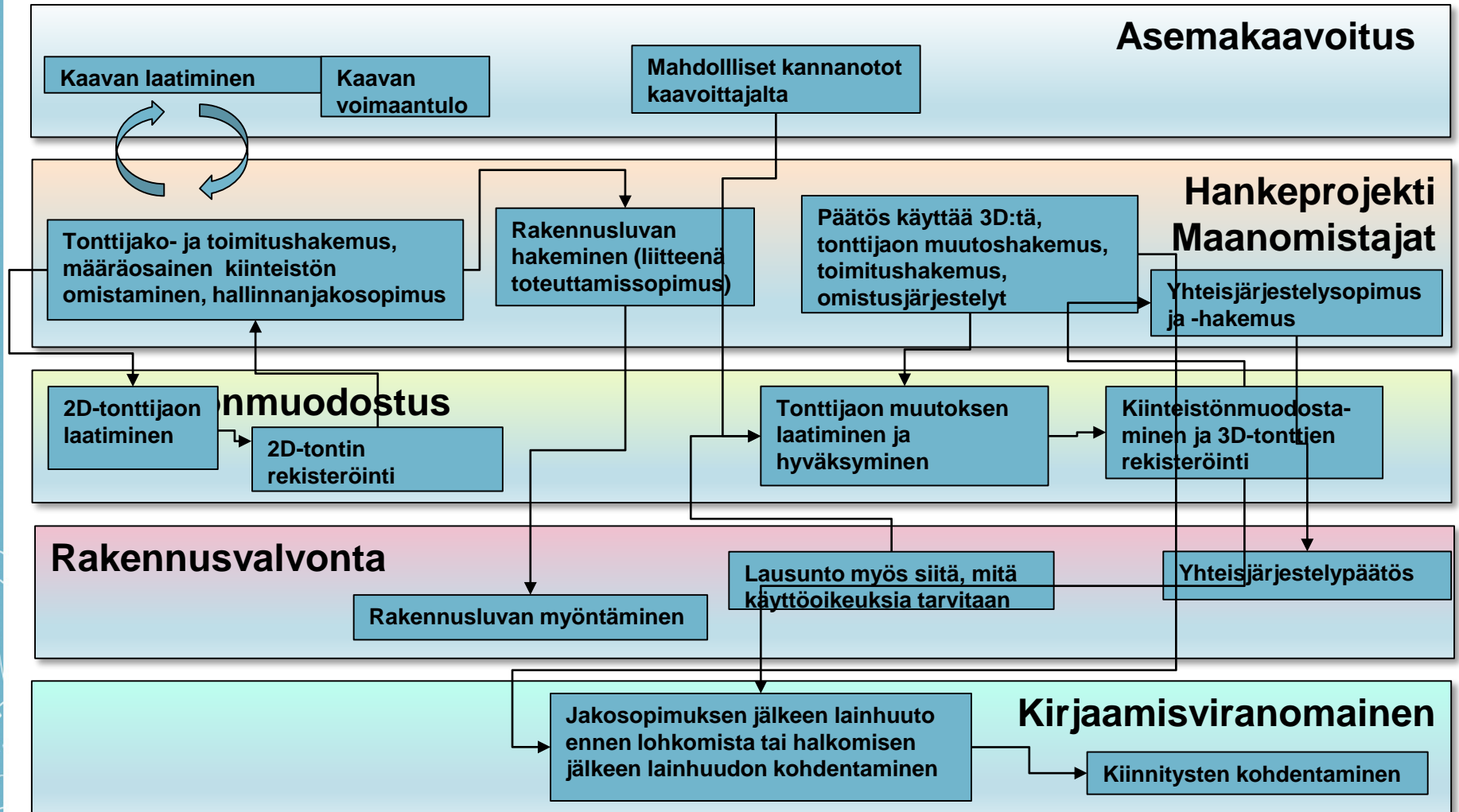
Tapaus 1 – vaiheet määräalaluovutukset



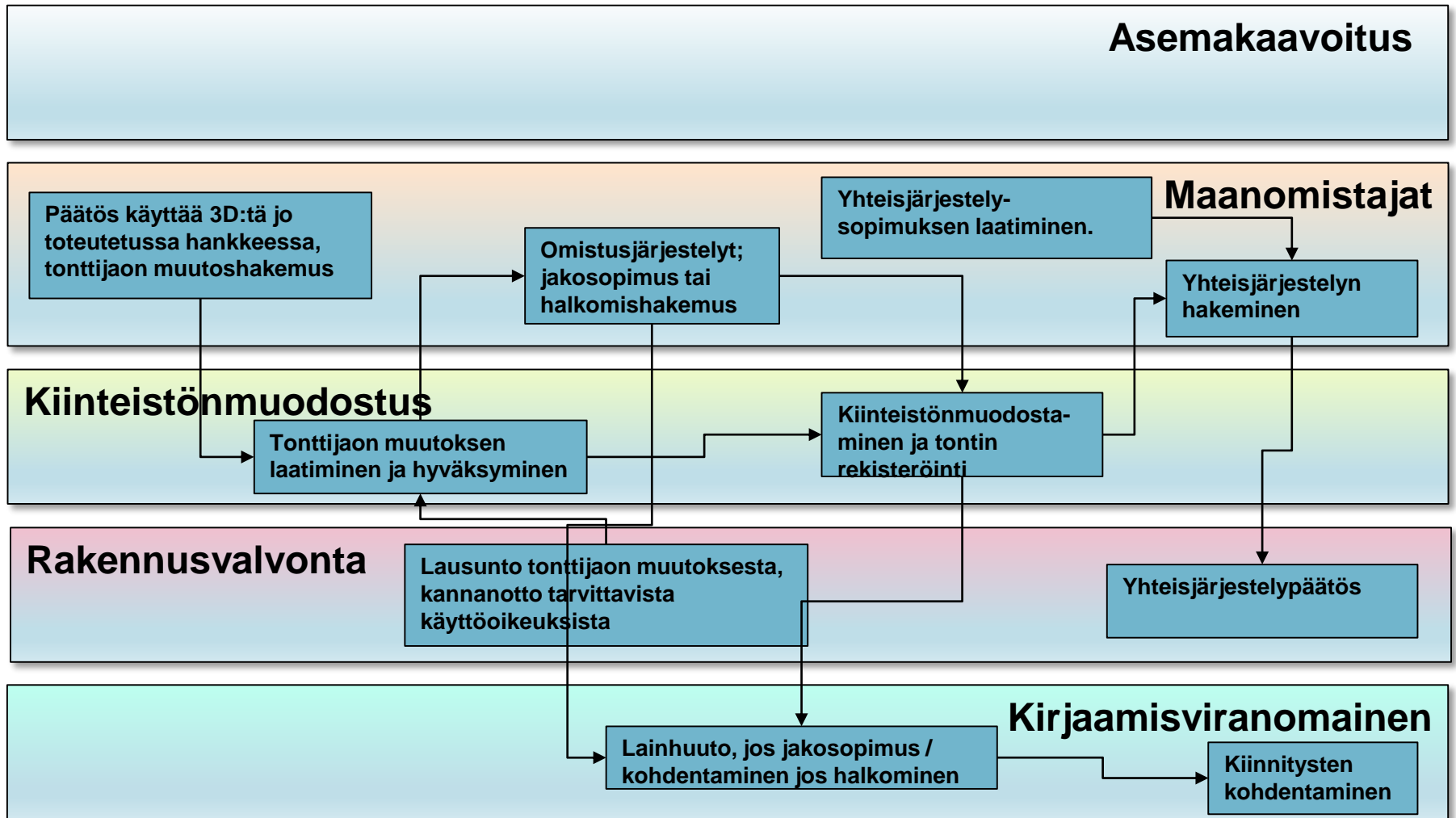
Tapaus 2 – vaiheet omiin nimiin lohkominen



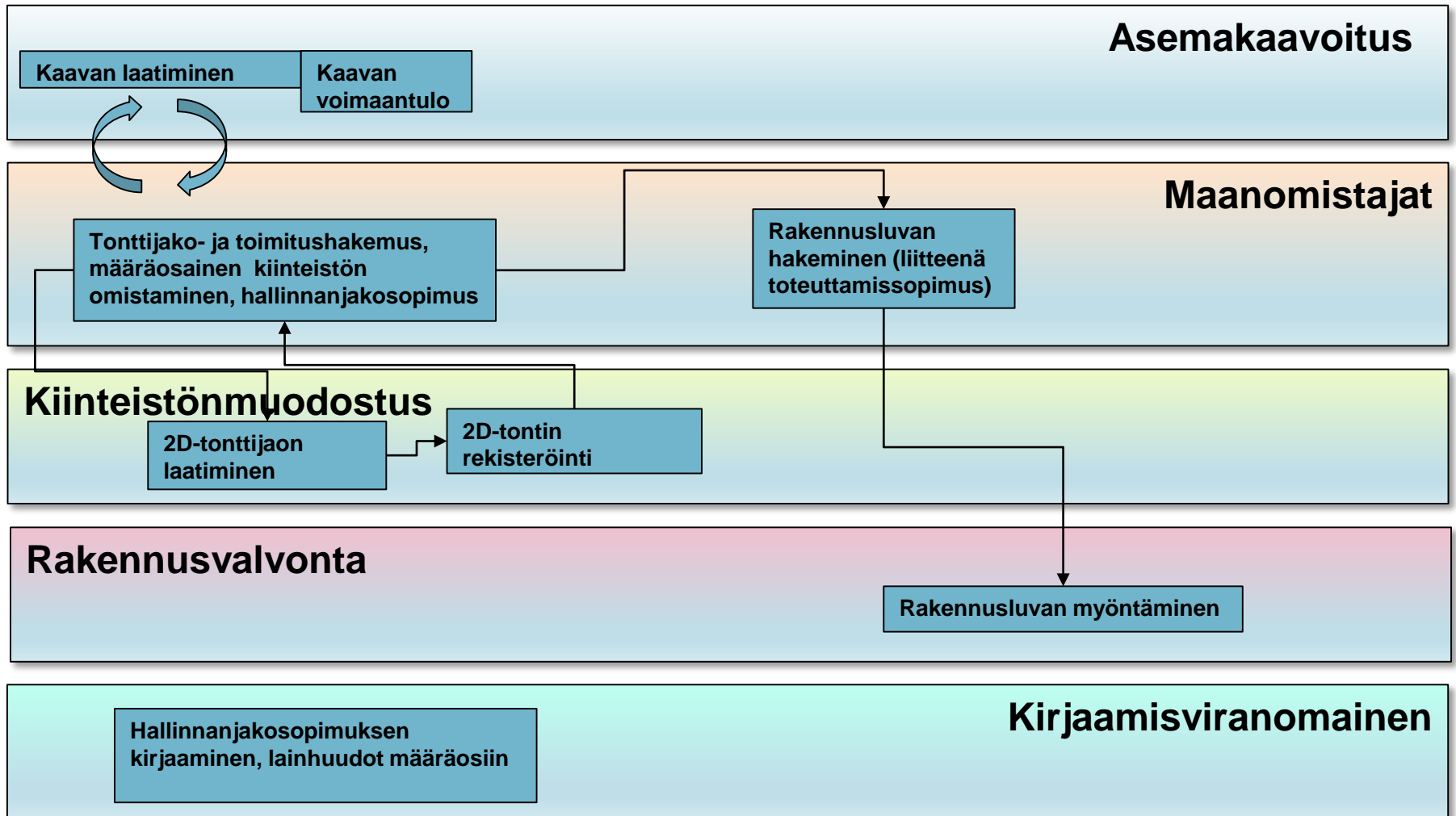
Tapaus 3 – vaiheet päätös 3D:n käyttämisestä myöhemmin



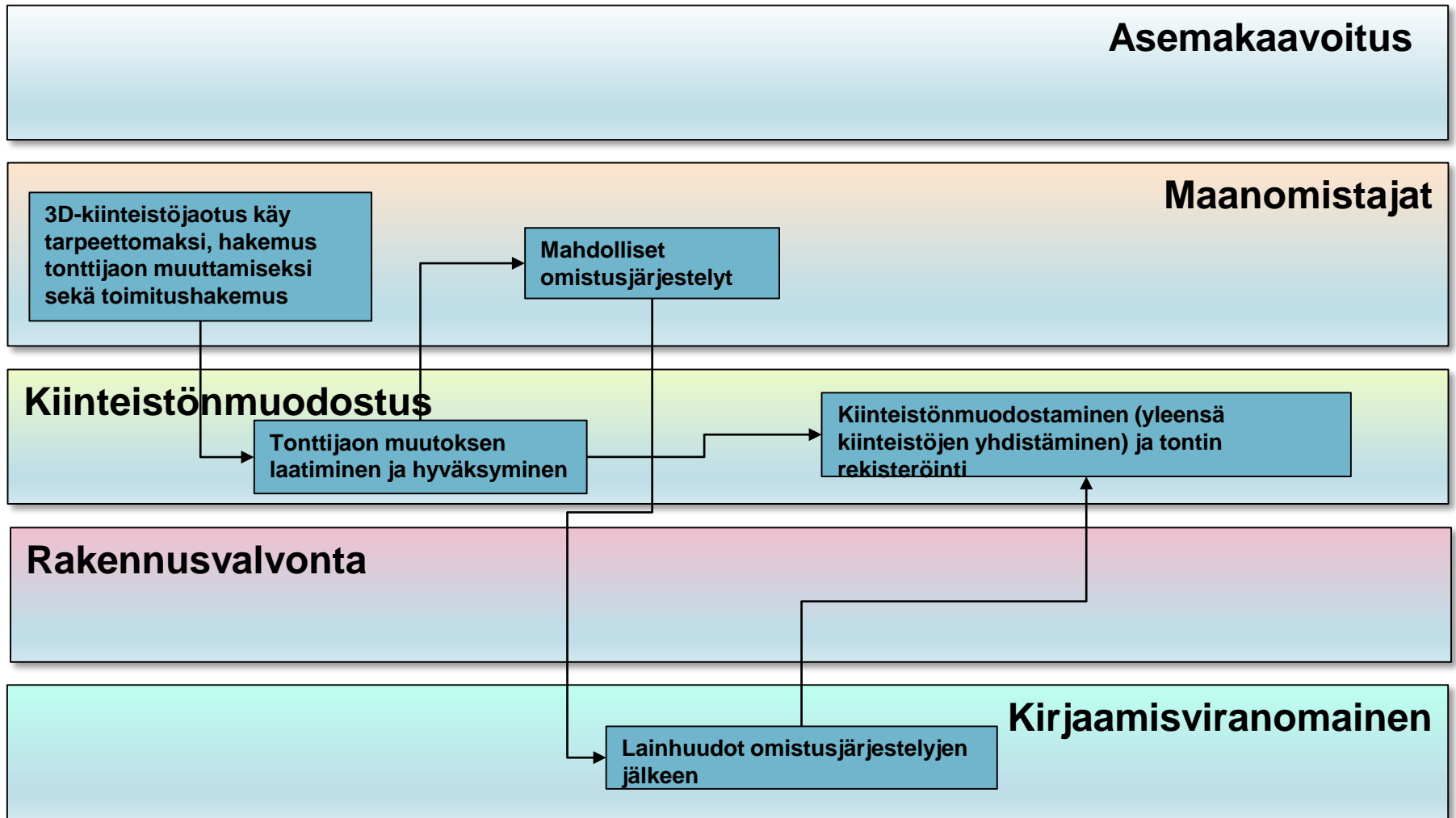
Tapaus 4 – vaiheet jo toteutetun kohteen jakaminen 3D-kiinteistöiksi



Hallinnanjakosopimusmalli – vaiheet:



3D-kiinteistön lakkaaminen– vaiheet



Aikataulu

- MMM:n asettama aikataulu käyttöönotolle 2017 alku, jolloin pitää olla valmiudet ottaa käyttöön 3D-järjestelmä



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

