

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen mahdolliseksi 1.8.2018 alkaen

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavat lakimuutokset tulivat voimaan 1.8.2018. Kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995, KML), kiinteistörekisterilakiin (392/1985, KiintRekL) sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999, MRL) tehdyt muutokset mahdollistavat kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueella. Pääsääntönä säilyy jatkossakin kiinteistöjen ja kiinteistöjärjestelmän kaksikulotteisuus.

Lakimuutoksiin liittyvät kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/1996, KMA), kiinteistörekisteriasetuksen (970/1996, KiintRekA) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) muutokset. Asetusmuutokset tulivat voimaan 1.8.2018.

Mikä on kolmiulotteinen kiinteistö?

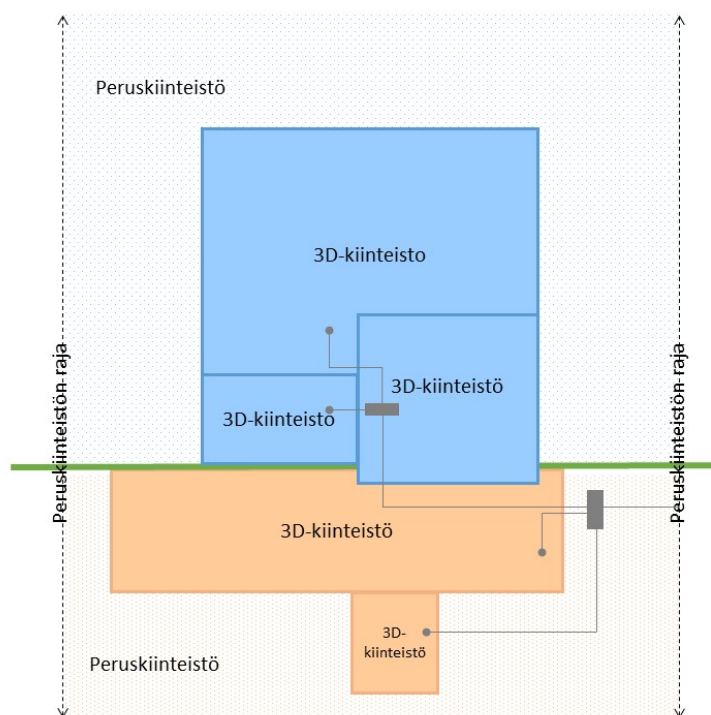
Kaksikulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä kiinteistön on perinteisesti katsottu ulottuvan sekä ylös- että alas- päin niin pitkälle, kuin sen perustellun taloudellisen hyödyntämisen voidaan ajatella olevan mahdollista. Jatkossa kiinteistöjä voi olla kahdenlaisia: perinteisiä kaksikulotteisia kiinteistöjä ja kolmiulotteisesti määriteltyjä kiinteistöjä. Tontit, yleiset alueet ja lunastusyksiköt voivat olla kolmiulotteisia kiinteistöjä (KiintRekL 2 §).

Kolmiulotteinen kiinteistö (3D-kiinteistö) on kiinteistö, joka on kiinteistötoimituksessa määritelty ulottuvuudeltaan leveys-, syvyys- ja korkeussuuntaan koordinaatein x, y ja z. Käytännössä kolmiulotteinen kiinteistö on rajoiltaan suljettu, vaaka- ja pystysuunnassa määrätty tilavuus. Kolmiulotteiselle kiinteistölle ei määritetä pinta-alaa tonttijaossa eikä kiinteistönmuodostuksessa. Kiinteistörekisteriin merkitään kolmiulotteisen kiinteistön osalta maanpintaan projisoitu pinta-ala.

Perinteisiä kaksikulotteisia kiinteistöjä kutsutaan jatkossa *peruskiinteistöksi*. Kolmiulotteisia kiinteistöjä voidaan erottaa peruskiinteistöstä. Peruskiinteistö jää tällöin kolmiulotteisen kiinteistön ympärillä ennalleen. Kolmiulotteinen kiinteistö voi sijaita useamman kuin yhden peruskiinteistön alueella.

Kolmiulotteinen kiinteistö voi olla minkä muotoinen tahansa. Käytännössä kolmiulotteisen kiinteistön rajat määräytyvät rakennuksen tai rakennuksen osan rajojen mukaan. Kolmiulotteinen kiinteistö voi sijaita maanpinnan tason ylä- tai alapuolella tai siten, että osa siitä on maanpinnan tason ala- ja osa yläpuolella. Kolmiulotteisen kiinteistön asemaa ei ole suhteutettu maan pinnan tasoon. Lailla ei suoraan myöskään rajoiteta esimerkiksi päällekkäin sijoitettavien kiinteistöjen lukumäärää, vaan se määritetään asemakaavan ja/tai sitovan tonttijaon puitteissa.

Kolmiulotteiset kiinteistöt voivat olla käytön, vaihdannan ja lunastuksen kohteina sekä vakuutena samalla tavalla kuin kaksikulotteiset kiinteistöt. Kolmiulotteinen kiinteistö ei estä tai rajoita peruskiinteistön käyttöä tai hyödyntämistä muutoin kuin oman sijaintinsa osalta.



Periaatekuva 3D-kiinteistöstä ja peruskiinteistöstä

Kaavoitus

Nykyinen asemakaavoituskäytäntö mahdollistaa kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen. Mahdollisuus muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä saattaa helpottaa esimerkiksi toiminnallisesti sekoittuneiden keskusta-alueiden asemakaavoittamista.

Asemakaavassa voidaan tarvittaessa huomioida nimenomaisesti kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollisuus, mutta erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisesta lainsäädäntö ei edellytä. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen on mahdollista kaavan perusteella, jos kaavan pohjalta voidaan laatia tarkoituksenmukainen kolmiulotteinen tonttijako. Esimerkiksi, jos rakennusoikeus on ilmaistu kokonaistehokkuutena, kolmiulotteista tonttijakoa ei voida tehdä.

Ennen lakimuutosta laadittujen asemakaavojen osalta mahdollisuus kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseen arvioidaan käytännössä tonttijakoa koskevassa menettelyssä.

Jatkossa kaavoituksessa voidaan ottaa huomioon mahdollisuus kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseen niiden kohteiden tonttijaossa, joissa sitä pidetään tarkoituksenmukaisena. Tonttijako voidaan tehdä sitovana jo kaavoitusvaiheessa tai myöhemmin erillisenä.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollisuuksia voidaan arvioida esimerkiksi suunniteltaessa pysäköintiratkaisuja ja muita liikenteen ratkaisuja (esimerkiksi rata- ja tiealueen kannet, asemat).

Kaavamääräyksiä laadittaessa on hyvä arvioida, millaiset kaavamääräykset sopivat kolmiulotteisille kiinteistöille. Kaavamääräyksissä on syytä huomioida, ettei kolmiulotteisille kiinteistöille määritetä tiettyä pinta-alaa neliömetreinä. Rakennusoikeus tulee osoittaa suoraan kerrosneliömetreinä tehokkuusluvun sijaan. Kaavoituksessa voidaan huomioida kolmiulotteisen kiinteistön ominaisuudet sekä toteuttamismahdollisuudet ja -järjestys. Huomiota on kiinnitettävä esimerkiksi siihen, miten kulkuyhteydet tai talotekniikka järjestetään, jos samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluu useita 3D-kiinteistöjä.

Mahdollisuus kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen ei kuitenkaan välttämättä näy suoraan kaavakartalta tai kaavamääräyksistä. Selvyyden vuoksi uusien asemakaavojen yhteydessä olisi hyvä kirjata esimerkiksi kaavaselostukseen, miten ja millä tavoin 3D-kiinteistönmuodostus on otettu huomioon kaavaa valmisteltaessa.

Tonttijako

Kolmiulotteisen tontin muodostamisen edellytyksenä on sitova tonttijako. Sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kolmiulotteinen.

Maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin kielto soveltaa tonttijakoa koskevia säännöksiä maanalaisen asemakaavan alueella. Jatkossa maanalaisissa asemakaavoissa olevat rakentamistoimintaan varatut alueet voidaan jakaa tonteiksi, kun se on tarpeen maankäytön järjestämiseksi (MRL 78 §).

Tonttijaon vaatimuksena on kolmiulotteistenkin kiinteistöjen osalta, että tonttijako on tarkoituksenmukainen (MRL 78 §). Tarkoituksenmukaisuusharkinnan perustana toimivat myös kolmiulotteisten tonttijakojen osalta maankäyttö- ja rakennuslain soveltamiskäytännössä vakiintuneet kriteerit. Myös kolmiulotteisia tontteja koskevassa tonttijaossa tontit on muodostettava sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista (MRA 37 §). Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa (MRL 79 §). Tonttijaossa on myös huomioitava, että edellytyksenä kolmiulotteisen kiinteistön merkitsemiselle rekisteriin on, ettei kaavan sisällöstä muuta johdu (KiintRekl 2 § 2 mom). Tällä viitataan siihen, että kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen ei saa olla ristiriidassa olemassa olevan asemakaavan toteuttamisen kanssa. Käytännössä asemakaavanmukaisuus tulee jo tonttijaon yhteydessä arvioiduksi.

Tehtyä tonttijakoa on tarpeen muuttaa, jos hankkeen toteutus poikkeaa vähäistä enemmän tonttijaosta.

Tonttijakokartalla ei osoiteta kolmiulotteisille kiinteistöille pinta-aloja (MRA 38 §). Kolmiulotteisen kiinteistön korkeusasema määritellään suhteessa meren pinnan tasoon N2000 -järjestelmässä.

Lainsäädäntömuutoksessa muutettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen tonttijakoa koskevaa 37 §:ää siten, että jatkossa tonttijako voidaan laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla kuin siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen tai yleiseen alueeseen taikka järjestämällä yhteys rasitteena enintään kahta tonttia varten tontin kautta. Edellytyksenä on, että tonttia palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti taikka että tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa tai johon suunnitellaan kolmiulotteinen tonttijako. Muutos koskee siis myös muitakin tilanteita kuin kolmiulotteisen tonttijaon tilanteita. Kulkuyhteydet on jatkossakin suunniteltava niin, että ne täyttävät asemakaavan sisältövaatimukset. Tonttijaon yhteydessä tai viimeistään rakennuslupavaiheessa voidaan tarvittaessa edellyttää kiinteistöjen välisiä sopimuksia, rasitteita tai yhteisjärjestelyjä kulkuyhteyksien varmistamiseksi.

Tonttijakomenettely

Tonttijakomenettelyn kuulemista koskevaa MRL 79 §:ää täydennettiin siten, että laadittaessa erillistä tonttijakoa myös muut kuin välittömät rajanaapurit eli ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajat ja haltijat kuullaan, kun päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että kiinteistöjen sijainnin ilmoittaminen säännöksessä ei käytännössä rajaa momentin soveltamisalaa, mutta se tuo esille sen, että kolmiulotteiset kiinteistöt voivat sijaita toistensa ala- ja yläpuolella tai rinnakkain, myös irti maan pinnasta ja olematta rajanaapureita.

Valitusoikeutta tonttijakopäätöksestä koskevaa MRL:n 194 §:ää muutettiin. Valitusoikeus on samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajan ja haltijan lisäksi yleisesti muullakin kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen (aiemmin vain vastapäisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla). Kiinteistönomistajalla on siten säännöksen mukaan valitusoikeus, vaikka kiinteistö ei rajoitu tonttijaon alueeseen, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Säännös on tarkoitettu yleiseksi, mutta muutoksen tavoitteena on erityisesti laajentaa valitusoikeus kolmiulotteisessa kiinteistönmuodostamisessa syntyviin uusiin tilanteisiin, joissa varsinaista rajanaapuruutta ei ole, mutta joissa syntyy tarve oikeus-suojalle.

Kiinteistönmuodostus ja -toimitukset, kiinteistörekisterin tiedot

Kolmiulotteinen kiinteistön erottaminen peruskiinteistöstä perustuu käytännössä luovutussopimukseen tai lunastukseen. Myös KML 62 §:n mukainen tontinosan lunastus on mahdollinen.

Kiinteistönmuodostus

Kolmiulotteisia kiinteistöjä voidaan muodostaa vain asemakaava-alueella. Rakennuskorttelissa tapahtuva kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus edellyttää voimassa olevaa sitovaa tonttijakoa. Rakennuskorttelin ulkopuolisilla alueilla, kuten puiston alla olevan pysäköintilaitoksen muodostamisessa kiinteistöksi, ei sitova tonttijako ole kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä (KiintRekl 2 §). Maanalainen asemakaava voi koskea myös aluetta, jolla ei ole maanpäällistä asemakaavaa. Tällöin sitovan tonttijaon laatimisen tarve maan alle jää asemakaavassa ratkaistavaksi.

Kolmiulotteinen kiinteistö merkitään rekisteriin, jos se sijaitsee asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisältymistä sitovaan

tonttijakoon (KiintRekL 2 § 2 mom). Käytännössä asemakaavanmukaisuus tulee tonttijaon yhteydessä arvioiduksi.

Kiinteistönmuodostus tapahtuu yleisimmin kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta lohkomalla tai halkomalla. Asemakaava-alueilla lohkomisen on tapahduttava KML 32 §:n 2 momentin mukaan siten, että lohkominen ei saa vaarantaa kaavan toteutumista. Yleisenä lähtökohta on, että sitovan tonttijaon alueella lohkomista ei saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja (KML 32.1 §). Vastaavia sääntöjä sovelletaan KML 53 §:n mukaan myös halkomisessa.

Tonttia muodostettaessa voidaan kuitenkin toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin kiinteistönmuodostamislainsäädännön (KML 20 § ja KMA 20 §) puitteissa. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan lähtökohtana tulkinnassa on, että kun kolmiulotteinen kiinteistö muodostetaan lohkomalla se yhdestä tai useammasta peruskiinteistöstä, tulisi säännöstä tulkita kolmiulotteisen kiinteistön osalta siten, että poikkeaminen on mahdollista vain saman peruskiinteistön tai samojen peruskiinteistöjen alueella.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen yhteydessä on tärkeää tutkia asemakaavamääräysten ja sitovan tonttijaon lisäksi myös mahdollinen voimassa oleva rakennuslupa ja rakennuksen toteutus yhteistyössä kiinteistönomistajan, rakentajan ja rakennusvalvonnan kanssa.

Muista kiinteistötoimituksista

Kolmiulotteisen kiinteistön mahdollistaminen lainsäädännössä ei tuonut muutosta siihen, mitä kiinteistöstä luovutettavan määräalan osalta säädetään. Kirjaamisviranomaisella ei ole velvollisuutta arvioida kiinteistönmuodostamisen mahdollisuuksia luovutetun määräalan osalta. Riski siitä, että määräalasta ei ole mahdollista muodostaa lopullista kolmiulotteista kiinteistöä, on siten luovutuksen osapuolilla.

Kolmiulotteisen kiinteistön rajat voidaan käydä uudelleen kiinteistönmääritystoimituksessa samoin kuin kaksiulotteisen kiinteistön rajat. Aikaisemmin määritetyn rajan käymistä koskevia säännöksiä ei muutettu KML:ssa.

Kolmiulotteinen kiinteistö voidaan lakkauttaa yhdistämällä se toiseen kiinteistöön kiinteistönmuodostamislain 214 §:ssä säädetyn mukaisesti.

Kiinteistönmuodostamislain 154 §:n kiinteistörasiteluettelon kulkuyhteyttä koskevan 11 kohtaa muutettiin siten, että kiinteistölle kulkuyhteyttä varten tarvittava alue asemakaava-alueella voi jatkossa olla myös kolmiulotteisesti määritelty. 3D-kiinteistöä koskevat kulkuyhteysjärjestelyt voidaan järjestää maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tai 164 a §:ssä säädetyn kiinteistöjen yhteisjärjestelyin. Jos kulkuyhteys olisi mahdollista järjestää toisella kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa hyödyntäen, tulee kyseeseen MRL:n 158 §:ssä säännelty rakennusrasite. Joissain tilanteissa kulkuyhteyden järjestämiseksi voi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista käyttää kiinteistörasitetta, joka perustaa oikeuden käyttää tietyllä tavalla toisen kiinteistön aluetta.

Toimitusasiakirjojen tiedot

Toimitusasiakirjoihin tulee kolmiulotteisen kiinteistön osalta merkitä kiinteistön maanpintaan projisoitu pinta-ala (KMA 16 §:n 1 mom 4 kohta). Maanpintaan projisoitu pinta-ala auttaa hahmottamaan sen maanpinnan tason kiinteistön, jonka alueella kolmiulotteinen kiinteistö sijaitsee, samoin kuin sen, millä kohdalla maanpinnan tason kiinteistöä se sijaitsee.

Toimitusasiakirjaan ei kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta merkitä muodostajakiinteistön muodostuspinta-alaa (KMA 22 §:n 5 mom 4 kohta). Kun kolmiulotteisille kiinteistöille ei toimituskirjaan merkitä pinta-alatietoa, ei tällaista tietoa merkitä asiakirjaan myöskään muodostajakiinteistön osalta.

Toimitusasiakirjaan merkitään kolmiulotteisesta kiinteistöstä lisätiedot, joiden avulla kiinteistön ominaisuudet ilmenevät mahdollisimman havainnollisesti. Tällaisia tietoja ovat kiinteistön asema suhteessa peruskiinteistöön, kiinteistön ylä- ja alapuoliset kiinteistöt, kiinteistön ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä sekä maanpintaan projisoitu pinta-ala.

Kiinteistörekisterin tiedot

Edellytyksenä kolmiulotteisen kiinteistön merkitsemiselle kiinteistörekisteriin on, että se sijaitsee asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen ei siis saa olla ristiriidassa olemassa olevan asemakaavan kanssa. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisällymistä sitovaan tonttijakoon (KiintRekL 2 § 2 mom).

Kolmiulotteisille kiinteistöille ei merkitä kiinteistörekisteriin pinta-alaa (KiintReKA 6 § 11 kohta). Kolmiulotteisen kiinteistön osalta kiinteistörekisteriin merkitään maanpintaan projisoitu pinta-ala. Asetuksen perustelumiston mukaan projisoidun pinta-alan osalta kyse on sen ilmentämisestä, mistä kiinteistöistä rakennusoi-keutta tulee kolmiulotteiselle kiinteistölle. Tieto kiinteistön ulottuvuuksien hahmottamiseksi on asetuksen perustelumiston kuvailun mukaan "kiinteistön maanpinnan tasossa esitetty horisontaalinen "jalanjälki" sen ulommaisista reunoista pitkin".

Lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään kolmiulotteisten kiinteistöjen asema suhteessa peruskiinteistöön, ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä (valtakunnallinen korkeusjärjestelmä) sekä välittömästi ylä- ja alapuolella olevat rekisteriyksiköt (KiintReKA 6 § 1 mom 15 kohta).

Kolmiulotteista määrääloista merkitään kiinteistörekisteriin vastaavat tiedot kuin muistakin määrääloista. Lisäksi erityisenä ominaisuutena kolmiulotteisista määrääloista merkitään rekisteriin niiden suhde peruskiinteistöön (KiintReKA 8 § 3 mom 9 kohta) eli tieto siitä, sijaitseeko määrääla peruskiinteistön ylä- vai alapuolella. Kiinteistörekisteristä tulee käydä ilmi sekä kaksikulotteisten että kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta niiden ylä- ja alapuolella mahdollisesti olevat itsenäiset kiinteistöt.

Kiinteistörekisterikarttaan merkitään kolmiulotteisesta kiinteistöstä rekisteriyksikön tunnus ja maanpintaan projisoitu alue sekä lisätään kolmiulotteisen mallin kiinteöstä sisältävä liitetiedosto. Kolmiulotteisten määräälojen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkitään määräälojen tunnus. (KiintReK 10 § 2 mom).

Rakennusvalvonta

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus ja lupamenettelyt

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen myötä rakennuksessa voi olla monta kiinteistöä. Rakennuksen sisäiset kiinteistörajat lisäävät selvitystarpeita esimerkiksi rakennuslupamenettelyssä sellaisten kiinteistöjen keskinäisten riippuvuuksien osalta, jotka vaikuttavat yksittäisen kiinteistön rakentamiseen ja käyttöön. Lupaedellytysten täyttymisen harkinnassa tarvitaan entistä tarkempaa tietoa yhteisjärjestelyistä jo hyvin varhaisessa vaiheessa, kun kyseessä on kohde, jossa on muodostettu tai on tarkoitus muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä. Jos rakennuslupaa ei haeta kerralla koko rakennuskokonaisuudelle, voidaan yksittäisen kiinteistön lupamenettelyssä joutua esittämään hakijan omaa kiinteistöä laajemmin esimerkiksi teknisiä ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja.

Rakennuskokonaisuuden kiinteistöjen omistajien tulee käytännössä päästä hankkeen varhaisessa vaiheessa yhteisymmärrykseen mm. yhteisistä rakenteellisista ja taloteknisistä järjestelyistä, kulku- ja käyttöoikeuksista, energia- ja paloteknisistä ratkaisuista sekä niiden toteuttamisesta. Rakentamisen teknisiä vaatimuksia koskevista rakentamismääräyksistä ainakin osa on laadittu siitä näkökulmasta, että rakennus on ulkovaipoin rajattu rakennustekninen kokonaisuus. Määräys voi siis kohdistua periaatteessa koko rakennukseen kiinteistöjaotuksesta riippumatta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa eikä rakennuslupaa saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin (MRL 81 §). Kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta näihin pääsääntöihin säädetään poikkeus. MRL 81 §:n 1 momentin estämättä tonttijaosta saa tarvittaessa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan tai haltijan vahingoksi, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Edellytyksenä on lisäksi, että naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa poikkeamiseen suostumuksensa. Oikeudesta poiketa tonttijaosta kiinteistöä muodostettaessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä. MRL 81 §:n 2 momentin 2 kohdan estämättä rakennuslupa saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennuksen käyttöönoton edellytyksenä on kiinteistön merkitseminen kiinteistörekisteriin, mikä tulee myös kirjata ehdoksi rakennuslupaan.

Rakennusluvassa käsitellyssä arvioidaan myös tonttijaon noudattamista ja rakennuspaikan hallintaa. Kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta omistajanhallinnan ja tonttijaon noudattamisen voidaan katsoa täyttyvän, kun kolmiulotteisen kiinteistön omistaja hallitsee omaa tilaansa rakennuksessa ja rakennuslupahakemuksen mukainen rakennus on tilan rajojen sisällä.

Rakennuslupavaiheessa voi ilmetä rakennustekninen tai muu tarve rakentaa esimerkiksi rajaa osoittava väliseinä tonttijaon rajoista hieman poiketen, käytännössä siis naapuritontin puolelle. Joustavuuden lisäämiseksi tonttijaon rajoista voidaan poiketa tällaisissa tapauksissa naapurin suostumuksella ilman, että on tarve ryhtyä ensin tonttijaon muuttamiseen. Muuttunut rajan paikka voidaan vahvistaa kiinteistönmuodostuksessa laissa säädetyin edellytyksin toteutuneen tilanteen mukaisesti. Tehtyä tonttijakoa on tarpeen muuttaa, jos toteutunut rakentaminen poikkeaa vähäistä enemmän tonttijaosta.

Kun rakennusluvan myöntäminen ja rakennustyön toteuttaminen on mahdollista ennen tontin rekisteriin merkitsemistä, rakennuksen ja sen sisäisten seinien ja muiden rakenteiden tosiasiallinen sijainti on mahdollista ottaa huomioon kolmiulotteisen kiinteistön rekisteröinnissä. KMA 20 §:n mukaan tontin muodostamista tarkoittavassa kiinteistötoimituksessa voidaan asianosaisten suostumuksella tehdä tontin rajoihin sitovasta tonttijaosta poiketen vähäisiä tarkistuksia, jos tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanlaiset johdot tai muu vastaava syy edellyttää poikkeamista.

MRL:n kuulemista koskevaan 133 §:ään lisättiin uusi momentti naapurin kuulemisesta, jossa huomioidaan kolmiulotteisten kiinteistöjen olemassaolo. Uuden 2 momentin mukaan naapuri voi olla myös rakennuspaikan ylä- tai alapuolella olevan kiinteistön omistaja tai haltija, vaikka tämä ei olisikaan välitön rajanaapuri. Vastavasti rakennuspaikkaan nähden rinnakkaisen, samassa korttelissa sijaitsevan kiinteistön omistaja ja haltija voi olla naapuri, vaikka kyseessä ei olisi välitön rajanaapuri. Uutta momenttia sovelletaan vain, jos rakennetaan korttelissa, johon on tehty kolmiulotteinen tonttijako eli hanke sijoittuu kortteliin, jossa voidaan muodostaa tai on jo muodostettu kolmiulotteisia kiinteistöjä. Lisäksi tällaisena naapurina pidetään vain sellaista kiinteistönomistajaa tai -haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi kiinteistöjen käyttö voi olla rakennusteknisesti, yhteisjärjestelyjen vuoksi tai muusta syystä vahvasti kytköksissä toisiinsa. Tällaisen kiinteistön omistajaa on yleensä tarpeen kuulla. On huomattava, että myös rakentamattoman kiinteistön omistajaa tulee kuulla, jos asemakaavan tai muun viranomaispäätöksen perusteella on pääteltävissä, että kiinteistöjen rakentaminen tai muu käyttö perustuu olennaisesti niiden väliseen yhteistyöhön ja yhteisiin järjestelyihin.

Rakennusrasitteet ja yhteisjärjestelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain uusi 158 a § mahdollistaa kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellisen rakennusrasitteen perustamisen. Rasite voidaan perustaa myös ilman asianosaisten suostumusta, mutta muutoin rasitteen perustamisessa olisi noudatettava 158 §:ää. Rasite voi olla tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi muun muassa, kun samassa rakennuksessa sijaitsee useita sisäkkäisiä, päällekkäisiä tai rinnakkaisia kiinteistöjä. Näitä kiinteistöjä ei useinkaan käytännössä voida käyttää itsenäisesti, vaan niiden rakentaminen, päivittäinen käyttö ja ylläpito edellyttävät oikeutta käyttää naapurikiinteistöjä esimerkiksi kulkemiseen ja rakentamiseen. MRL:n 159 §:n mukaista asemakaavaperustetta voidaan käyttää kolmiulotteisilla kiinteistöillä, kun kolmiulotteisuus perustuu asemakaavaan. Jos kaavassa ei ole otettu kantaa kiinteistönmuodostamiseen, soveltuu MRL 158 a §:ssä tarkoitettu pakkorasiteperuste.

MRA:n 80 §:n rakennusrasiteluetteloon lisättiin uusi kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista palveleva rasitetyyppi (*kolmiulotteisen kiinteistön rasite*, MRA 80 § 9 kohta). Rasitetyyppi poikkeaa muista rasiteluettelon tyypeistä. Keskeistä on, että rasite on tarpeellinen nimenomaan 3D-kiinteistöistä johtuvasta kiinteistön rakentamista tai käyttöä koskevasta syystä. Rasitetta tarvitseva kiinteistö voi olla joko kaksikulotteinen tai kolmiulotteinen, mutta rasitetarpeen tulee johtua siitä, että samassa rakennuksessa, rakennuskokonaisuudessa tai korttelissa on kolmiulotteinen kiinteistö. Vastavasti rasitettu kiinteistö voi olla joko kaksi- tai kolmiulotteinen. Jos rasitetyyppi on MRA 80 §:n 1–8 kohdassa mainittu, on rasite perustettava niiden nojalla, vaikka tarvitseva kiinteistö tai rasitettu kiinteistö olisi kolmiulotteinen.

MRL:n uudessa 164 a §:ssä säädetään kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellisesta yhteisjärjestelystä. Yhteisjärjestelyn perusteeksi riittää kolmiulotteinen kiinteistö. Jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi kaikkien kiinteistönomistajien sopimuksesta tai yhden kiinteistönomistajan aloitteesta muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä. Muutoin noudatetaan 164 §:n vaatimuksia järjestelysuunnitelmasta, yhteisjärjestelyn määräämisen edellytyksistä ja järjestelyyn liittyvistä korvauksista ja rekisteröinnistä. Jos kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus on otettu huomioon jo asemakaavassa, yhteisjärjestely voi perustua myös asemakaavan toteuttamiseen. Yhteisjärjestelyä hyödyntävät kiinteistöt voivat olla rajoiltaan kaksi- tai kolmiulotteisia, mutta järjestelyn tarpeen tulee perustua alueella olevaan kolmiulotteiseen kiinteistöön.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin myös uusi säännös (164 b §) yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta, joka koskee kaikkia MRL:n mukaisia yhteisjärjestelyitä. Yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen edellytykset vastaavat rakennusrasitteen muuttamisen ja poistamisen perusteita. Yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin (MRA 81 §).

Lainmuutoksella ei muuteta rakennusvalvontaviranomaisen roolia rakennusrasite- ja yhteisjärjestelyasioissa.

Viranomaisten yhteistyö

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollisuus edellyttää yhteistä käsitystä kokonaisprosessista kunnassa kaavoituksessa, tonttijaoissa, kiinteistönmuodostuksessa ja rakentamisen viranomaisvalvonnassa. Lakimuutos edellyttää menettelyjen tarkastelua kokonaan uudesta näkökulmasta.

Ennen lakimuutosta laadittujen asemakaavojen osalta mahdollisuus kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseen arvioidaan tonttijakoa koskevassa menettelyssä. Sama koskee lakimuutoksen jälkeen tehtyjä asemakaavoja, joiden yhteydessä ei ole nimenomaisesti huomioitu mahdollisuutta 3D-kiinteistöjen muodostamiseen. Arvioinnissa erityisesti kaavoituksen ja tonttijaoista vastaavan on tärkeä tehdä yhteistyötä. Kaavoituksen näkemys rakennusoikeuden jakautumisesta on tarpeen tonttijakoa laadittaessa.

Kokonaisuutena kaavoituksen, tonttijaoista vastaavan, kiinteistönmuodostamisesta vastaavan ja rakennusvalvonnan yhteistyö on tärkeää, kun rakennushankkeeseen liittyy kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen. Käytännössä tärkeää on luoda näkemys, miten kolmiulotteiseen kiinteistöön liittyvä tonttijako-, kiinteistönmuodostamis- ja rakennuslupamenettelyitä koordinoidaan.

Rekistereiden ja tietojärjestelmien muutokset

Kiinteistörekisteriin kiinteistöjä koskeviin tietoihin sisällytetään kolmiulotteisista kiinteistöistä tieto tasosijainista, ala- ja yläpuolisista kiinteistöistä, korkeusasemasta sekä erillinen liitetiedosto, joka sisältää 3D-kiinteistön kolmiulotteisen mallin.

Kunnissa tarvitaan muutoksia kiinteistönmuodostusprosessin tietojärjestelmien lisäksi rakennetun ympäristön seurannassa, suunnittelussa, toteuttamisessa, ylläpidossa sekä tiedon julkaisussa kunnissa käytettäviin tietojärjestelmiin. Näitä ovat ainakin kaavoitusjärjestelmät, kantakartta- ja kaupunkimallijärjestelmät, rakennusvalvonnan järjestelmät sekä koneluettavan tiedon (KuntaGML tietomalli) julkaisujärjestelmät ja tietopalvelut. Kaikissa näissä järjestelmissä on otettava huomioon 3D-kiinteistölle tai 3D-määräalalle tarvittavat uudet tiedot.

Linkkejä ja kirjallisuutta

Hallituksen esitys (HE 205/2017 vp)

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_205+2017.aspx

Maa- ja metsätalousministeriön tiedote lakimuutoksesta

https://mmm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kolmiulotteiset-kiinteistot-mahdollisiksi-ja-palstatilat-lopullisesti-historiaan

Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö (MmVM52018 vp)

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Mietinto/Sivut/mmvm_5+2018.aspx

Maanmittauslaitos: Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus -verkkosivu

<https://www.maanimittauslaitos.fi/3D-kiinteistot>