LUONNOS 15.3.2017

Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että mahdollistettaisiin uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueella. Tavoitteena on yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaava-alueen suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi kuten nykyisin lohkomalla tai halkomalla. Kiinteistönmuodostamista koskeva toimitus kohdistuisi kolmiulotteista kiinteistöä ensimmäisen kerran alueelle muodostettaessa maanpinnan tasossa olevaan, kaksiulotteisesti rajattuun kiinteistöön, jota kutsuttaisiin peruskiinteistöksi. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä rakennuskorttelin alueella kiinteistön sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Lainhuudatusta, kiinnitystä ja kiinteistötoimituksia koskevaa sääntelyä ei tässä yhteydessä asiallisesti muutettaisi, mutta kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä muutettaisiin siten, että sekä horisontaalisen että vertikaalisen ulottuvuuden sisältävän kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen, lainhuudattaminen, kiinnittäminen ja rekisteröiminen kiinteistörekisteriin olisivat mahdollisia. Kiinteistönmuodostamislakia tarkistettaisiin lisäksi siten, että kolmiulotteisen rasiteoikeuden perustaminen olisi mahdollista esimerkiksi asemakaava-alueella sijaitsevalle kolmiulotteiselle kiinteistölle pääsemiseksi. Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävistä rekisteriyksiköistä vahvistetulla asemakaava-alueella yleinen alue ja lunastusyksikkö voisivat tarvittaessa olla kolmiulotteisia kiinteistöjä.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin lisäksi siten, että kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten suhteiden ja peruskiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen olisi mahdollista rakennusrasittein ja yhteisjärjestelysopimuksin. Lisäksi muun muassa kuulemista ja valitusoikeutta koskevia säännöksiä tarkistettaisiin siten, että varmistetaan sekä kolmiulotteisen kiinteistön että sen ylä- ja alapuolisten kiinteistöjen menettelyllinen oikeussuoja kiinteistöä koskevassa rakennuslupamenettelyssä ja tonttijaossa.

Ehdotetun lainsäädännön mukaan asemakaava-alueella esimerkiksi eri käyttötarkoituksia varten osoitetut tietyn alueen osat voitaisiin muodostaa itsenäisiksi kolmiulotteisiksi kiinteistöiksi. Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa vain, jos asemakaavasta ei muuta johdu. Tarve kolmiulotteisuuteen tulee lähtökohtaisesti rakennushankkeen toteuttajalta. Tarvittaessa asemakaavassa määrättäisiin yksityiskohtaisemmin kolmiulotteisten yhteishankkeiden toteuttamisesta, mutta erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisuudesta ei lainsäädännössä edellytettäisi. Rakennuskorttelissa kolmiulotteisuus perustuisi kuitenkin aina sitovassa tonttijaossa osoitettuun kolmiulotteiseen tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuo-

lelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi. Kiinteistönmuodostamislakiin tehtäisiin myös teknisiä muutoksia, joilla korjataan laissa olevat vanhentuneet viittaukset yhteismetsälakiin. Lisäksi ehdotetaan kumottavaksi palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annettu laki tarpeettomana.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan x päivänä kuuta 20 .

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ ... 1
SISÄLLYS ... 3
YLEISPERUSTELUT ... 5
1 JOHDANTO ... 5
2 NYKYTILA ... 5
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö ... 7
2.1.1 Kiinteistöt lainsäädännössä ... 7
2.1.2 Nykyiset toimintamallit ”kolmiulotteisissa” hankkeissa ... 9
2.1.3 Maanhankinta ... 11
2.1.4 Suhde asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöjärjestelmään ... 12
2.1.5 Naapuruussuhteet ... 12
2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö ... 13
2.2.1 Kansainvälinen kehitys ... 13
2.2.2 Ruotsi ... 14
2.2.3 Norja ... 16
2.2.4 Yleisesti ulkomaisista järjestelmistä ... 17
2.3 Nykytilan arviointi ... 18
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET ... 20
3.1 Tavoitteet ... 20
3.1.1 Maanalaiset rakennushankkeet ... 22
3.1.2 Muutostilanteet ja hallinnanjakosopimukset ... 22
3.1.3 Asuinrakentaminen ... 23
3.1.4 Mahdollisten 3D-kohteiden määrä ... 24
3.2 Keskeiset ehdotukset ... 24
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET ... 27
4.1 Taloudelliset vaikutukset ... 27
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan ... 29
4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset ... 31
5 ASIAN VALMISTELU ... 32
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ ... 33
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT ... 34
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT ... 34
1.1 Kiinteistönmuodostamislaki ... 34
1.2 Kiinteistörekisterilaki ... 37
1.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki ... 37
1.4 Laki palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi ... 43
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET ... 43
3 VOIMAANTULO ... 43
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS ... 43
4.1 Omaisuuden suoja ... 43
4.2 Vastuu ympäristöstä ... 44
4.3 Oikeusturva ... 45
LAKIEHDOTUKSET ... 47
Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta ... 47
Laki kiinteistörekisterilain 2 §:n muuttamisesta ... 50
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta ... 51
Laki palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annetun lain kumoamisesta ... 54
LIITTEET ... 55

RINNAKKAISTEKSTIT 55
Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta 55
Laki kiinteistörekisterilain 2 §:n muuttamisesta 59
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 61

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Kiinteistöjaotus luo perustan kiinteän omaisuuden omistamiselle ja kiinteistöjärjestelmälle. Kiinteä omaisuus on määritelty kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977, LunastusL) 2 §:ssä omistusoikeudeksi kiinteistöön taikka muihin maa- ja vesialueisiin sekä lähtökohtaisesti myös kiinteistöllä sijaitseviin kiinteistön omistajan omistamiin rakennuksiin ja laitteisiin. Kiinteän omaisuuden omistaminen sisältää omistusoikeuden yhteen tai useampaan kiinteistöön tai sellaisen murto-osaan. Lisäksi omistusoikeus voi nykyisen näkemyksen mukaan kohdistua määräalaan, joka on toisen omistaman kiinteistön osa. Määräala on kuitenkin kiinteän omaisuuden vaihdantaprosessissa vain välivaihe. Siitä on määräalan lainhuudatuksen jälkeen muodostettava lohkomistoimituksessa kiinteistö. Kiinteistönmuodostamislain (554/1995, KML) pääperiaatteena on omistusoikeusjaotuksen ja kiinteistöjaotuksen tosiasiallinen yhtenevyys mahdollisimman pienellä viiveellä kiinteistönvaihdannan tapahduttua.

Kiinteistötietojärjestelmässä maanomistusyksikön (tila tai tontti) sekä sen omistamiseen ja vakuuskäyttöön liittyvät tiedot muodostavat yhdessä perusrekisterikokonaisuuden. Kiinteistörekisteriä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pidetään sähköisesti jatkuvasti ajan tasalla. Luotettava kiinteistörekisteri sekä luotettava ja ajan tasalla oleva lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri yhdessä ovat ehdottomana edellytyksenä luototus- ja vakuusjärjestelmän toimivuudelle ja kiinteistöön liittyvien oikeustoimien osapuolten oikeusturvan toteutumiselle.

Kiinteistöjaotus, joka käsittää koko Suomen maa- ja vesipinta-alan sekä myös yleisen vesialueen, sisältää kiinteistörekisterilain (392/1985, KRL) 2 §:ssä tarkoitetut kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt, kuten kiinteistöjen yhteiset alueet. Tavallisesti kiinteistöt ja niiden yhteiset alueet määritellään rajoiltaan määritetyiksi alueiksi, jotka on kiinteistötoimituksissa muodostettu rekisteriyksiköiksi. Nykyisessä lainsäädännössä tarkoitettujen kaksiulotteisten kiinteistöjen ja niiden yhteisten alueiden määrittelyn lisäksi kiinteistöjaotuksen yksiköt olisi mahdollista määritellä ja merkitä rekisteriin myös kolmiulotteisesti. Kolmiulotteisesta kiinteistöstä (3D-kiinteistö) ei Suomessa vielä ole lainsäädäntöä, mutta useissa maissa, esimerkiksi naapurimaissamme Ruotsissa ja Norjassa, kolmiulotteinen kiinteistön muodostaminen on mahdollista.

2 Nykytila

Kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä kiinteistön on perinteisesti katsottu ulottuvan sekä ylös- että alaspäin niin pitkälle kuin sen perustellun taloudellisen hyödyntämisen voidaan inhimillisen toiminnan kautta ajatella olevan mahdollista. Tässä mallissa voidaan ajatella kiinteistön pinta-alan ohella kiinteistön koko inhimillisesti hyödynnettävissä olevan tilavuuden olevan lähtökohtaisesti maan tasossa rajatun kiinteistön omistajan hallinnassa. Rajoituksia tähän seuraa lähinnä sellaisista yleistä etua koskevista normeista, jotka rajoittavat omistajan käyttövapautta, tai antavat muille kuin omistajalle mahdollisuuden hyödyntää maanpinnan ylä- tai alapuolista tilaa. Se, että perinteisen kiinteistön omistaja ei käytä kiinteistöä eikä taloudellisten hyödyntämismahdollisuuksien näkökulmasta voi sitä käyttää tietyssä syvyydessä tai korkeudessa maanpinnasta, ei pelkästään tällä perusteella vapauta tilaa muiden käyttöön. Se seikka, että peruskiinteistön omistajan käyttövalta käytännössä rajoittuu, supistuu tai lakkaa

tietyllä etäisyydellä maanpinnasta, ei merkitse, että tila kuuluisi omistuksellisesti jollekin toiselle tai yhteiskunnalle (valtiolle tai kunnalle), tai olisi korvauksetta vallattavissa.

Peruskiinteistön omistajalla on oikeusasemansa vuoksi intressi osallistua sellaiseen päätöksentekoon, joka koskee maanpinnan ylä- tai alapuolista tilaa siitä riippumatta, mikä hänen oma käyttövaltansa tai tosiasiallinen käyttömahdollisuutensa tuohon tilaan kussakin yksittäistapauksessa on. Suomen järjestelmässä omistajan toimivallan ja hyödyntämismahdollisuuden tosiasiallinen puuttuminen vaikuttaa lähinnä toisen oikeudesta omistajalle suoritettavaksi määrättävän korvauksen määrään, mutta omistajan puhevalta säilyy ja omistusoikeuteen kajoamiselle tulee olla laillinen peruste. Perusteena oikeudelle käyttää toisen omistamaa kiinteistöä voi esimerkiksi olla yksityisoikeudellinen sopimus tai LunastusL:n mukaisessa toimituksessa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 96 §:n 2 momentin perusteella syntynyt oikeus (ks. esim. KKO 1987:121).

Peruskiinteistön omistajan omistusoikeus maan pinnan ylä- ja alapuolisiin tiloihin on olemukseltaan aina rajallinen ja tosiasiallisesti tarkastellen jatkuvan muutoksen alainen elastinen oikeus yhteiskunnan kehitys- ja muutosympäristössä. Jos esimerkiksi viranomaisen päätös, jonka perusteella maanalaisen tilan tai luonnonvaran käyttäminen on ollut kielletty, myöhemmin kumotaan, alkuperäinen omistajavalta laajenee tai palautuu lähtökohtatilannetta vastaavaksi. Omistusoikeuden elastisuus ilmenee myös siinä, että uudet, ennestään tuntemattomatkin hyväksikäyttömahdollisuudet kuuluvat lähtökohtaisesti aina kiinteistön omistajalle ja niiden hyödyntäminen muiden kuin omistajan toimesta edellyttää kaikissa tilanteissa laillista perustetta.

Useissa maissa on nykyisin myös lainsäädännössä laajennettu kiinteistön tarkastelua maanpinnalla olevasta horisontaalitason kiinteistöstä, jota kutsutaan tässä hallituksen esityksessä peruskiinteistöksi, 3D-kiinteistöön. 3D-kiinteistö voidaan kiinteistötoimituksessa määrittää ulottuvuudeltaan horisontaalitason lisäksi myös syvyys- ja korkeussuuntaan koordinaatein x, y ja z. Tämä tarkoittaa kiinteistön ulottuvuuden määrittämistä vertikaalisti toisaalta kohti avaruutta ja toisaalta maan sisään, sekä sen sijainnin määrittämistä. Kaksiulotteisen pinta-alan lisäksi kiinteistö voidaan mitata ja mieltää myös kolmiulotteisena kokonaisuutena esimerkiksi tapauksissa, jossa kiinteistö muodostaa rakennuksen yhden kerroksen tai tunnelin maan alla.

Kohteiden varsinaiseen kolmiulotteiseen hallinnoimiseen on syntynyt tarve kaupungistumisen seurauksena. Kaupungistumisen, toimintojen tiivistymisen ja päällekkäisen sijoittamisen myötä syntyviä reaalimaailman kokonaisuuksia on ollut tarpeen alkaa hallinnoida kolmiulotteisesti myös rekisterijärjestelmän tasolla. Suomessa kaupungistuminen on tapahtunut myöhemmin kuin useissa Euroopan maissa. Suomessa ollaan kaupunkien tiivistämisen ja laajamittaisen vertikaalisen kasvun alkuvaiheessa. Erityyppisten toimintojen sijoittaminen kokonaan tai osittain päällekkäin on useissa nykyisissä ja tulevissa hankkeissa tehokkain ja käytännöllisin toimintamalli. Jotta varmistetaan kiinteistöjärjestelmän selkeys ja yhteys reaalimaailmaan myös tulevaisuudessa, tulisi kiinteistöjärjestelmän Suomessakin tunnistaa myös muut kuin tasossa määritellyt kohteet.

Kiinteistöjaotuksella on erilaisia toiminnallisia tarkoituksia. Kiinteistö voi olla rekisteriyksikkö, vaihdannan kohde, eri rekisteriyksiköistä muodostuva käyttöyksikkö (kuten maatila), täytäntöönpanon (kuten ulosmittauksen) kohde sekä verotuksen kohde. Keskeistä tässä on kiinteistöjaotuksen yksittäisen yksikön luonne omistusoikeuden kohteena. Toiseksi kiinteistöjaotuksen yksiköt, kiinteistöt kiinteistötunnuksella yksilöityinä, voivat olla useiden erityyppisten oikeustoimien, kuten luovutusten tai vuokrauksen kohteina. Kolmanneksi kiinteistöä voidaan hyödyntää merkittävästi panttioikeuden kohteena lainan vakuutena. Kolmiulotteiset kiinteistöt, sikäli kuin niiden muodostaminen on eräiden maiden lainsäädännössä tehty mahdolliseksi,

eivät käytännössä mitenkään poikkea perinteisistä kaksiulotteisista ns. peruskiinteistöistä edellä lueteltujen funktioiden osalta.

Kiinteistöjen muodostamisen on asemakaava-alueilla tapahduttava KML 32 §:n 2 momentin mukaan siten, että lohkominen ei saa vaarantaa kaavan toteutumista. Kaavan vaikutusta kiinteistönmuodostamiseen on tarvittaessa kaavoittajan harkinnasta riippuen tehostettu sitovan tonttijaon hyväksymisellä. Sitovan tonttijaon alueella lohkomista ei saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja (KML 32.1 §).

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin muodostaminen on kaavan toteuttamista. Sen tarkoituksena on saattaa alueen maanomistusolot vastaamaan kaavaa, ennen kuin alueelle ryhdytään rakentamaan. Nykyjärjestelmän lähtökohtana on, että rakennus rakennetaan tontin rajojen sisälle. Ennen kuin rakentamiseen voidaan ryhtyä, pitää tontin olla rakentajan hallinnassa ja merkittynä kiinteistörekisteriin (MRL 81 §). Näissä tilanteissa kiinteistönmuodostaminen palvelee siis kiinteistön rakentamista ja heijastelee sitä oikeusjärjestelmämme lähtökohtaa, että kiinteistönomistaja voi rakentaa rakennuksen omistamalleen alueelle ja että kiinteistönomistajaa pidetään myös alueella sijaitsevien rakennusten omistajana, ellei asiasta ole sovittu tai määrätty toisin.

Muutokset vallitsevaan kiinteistöjaotukseen voidaan saada aikaan vain kiinteistötoimituksissa, jotka toimitusinsinööri suorittaa maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavalla ei voida siirtää omistusoikeuksia. Myöskään yksittäisten viranomaisten päätöksillä, verotussäännöksiä muuttamalla tai yleisillä hallinnon periaatepäätöksillä ei voida suoraan vaikuttaa olemassa oleviin maanomistusoikeuksiin. Muutokset kiinteistöjaotukseen on tehtävä kiinteistönmuodostamistoimituksissa KML:ssa säädetyllä tavalla. Kiinteistönmuodostamistoimitukset perustuvat pääsääntöisesti määrämuotoisiin luovutussopimuksiin tai muihin omistuksen järjestelysopimuksiin. Myös asemakaavan mukaisen tontin osan lunastus on mahdollinen peruste saattaa tontin omistusoikeus yksiin käsiin ennen kiinteistönmuodostamistoimitusta.

Kiinteistönmuodostamistoimitukseen kuuluu KML 156 §:n 3 momentin nojalla myös kulkuyhteyden järjestäminen uuden muodostettavan kiinteistön hyväksi tarvittaessa rasittamaan naapurikiinteistöjen aluetta rasite-, tie- tai muun käyttöoikeuden avulla. Niissä maissa, joissa kolmiulotteisesta kiinteistöjaotuksesta on säädetty laissa, myös kulkuyhteydet tulevat järjestettäviksi kuten perinteisessä kaksiulotteisessa kiinteistöjaotuksessa. Asemakaava-alueilla pyritään kulkuyhteyksien järjestäminen ottamaan huomioon jo kaavoitusvaiheessa, mutta rasiteoikeuksien perustaminen kiinteistötoimituksissa, joko sopimuksen perusteella tai toimitusinsinöörin päätöksellä kaavan toteutumiseksi, on usein välttämätöntä.

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.1.1 Kiinteistöt lainsäädännössä

Vuoden 1997 alusta voimaan tulleessa kiinteistönmuodostamislaissa ei ole säännöksiä, jotka sisältäisivät edellytykset kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen. Ne tilanteet, joissa rajoiltaan kolmiulotteiseksi määritellyn kiinteistön omistaminen tai hallinta voisi tulla kysymykseen, on säännelty sekä KML:ssa että KRL:ssa. Nykyisen sääntelyn lähtökohtana on kuitenkin kaksiulotteinen kiinteistöjärjestelmä.

Kiinteistönmuodostamislain 2 §:ssä tarkoitetaan kiinteistöllä sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka KRL:n nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin

etuuksiin sekä kiinteistöön kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (kiinteistön ulottuvuus).

Kiinteistörekisterilain 2 §:n 1 momentissa on luettelo kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä. Sen mukaan kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

1. tilat;

2. tontit;

3. yleiset alueet;

4. valtion metsämaat;

5. valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (suojelualue);

6. lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksikkö);

7. yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;

8. erilliset vesijätöt; sekä

9. yleiset vesialueet.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiset, tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet. KRL 2 §:ssä oleva luettelo koskee, samoin kuin KML 2 §, kaksiulotteista kiinteistöjärjestelmää.

Kirjaamisasioita koskeva maakaari (540/1995, MK) sisältää säännökset muun ohella erityisen oikeuden kirjaamisesta. Tietyt maakaaressa tarkoin säännellyt kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet saadaan kirjata hakemuksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Eräät kirjaamisvelvollisuuden alaiset maanvuokraoikeudet ovat MK 14 luvun 2 §:n nojalla myös sellaisia, että niihin saadaan, samoin kuin tiloihin ja tontteihin, vahvistaa velkakiinnityksiä.

Kirjaamiskelpoisten maanvuokraoikeuksien avulla kiinteistöjärjestelmään on syntynyt kiinnityskelpoisia yksiköitä, joille annettuun niin sanottuun laitostunnukseen on voitu vahvistaa velkakiinnityksiä. Lisäksi kiinteistön yhteisomistajien väliseen hallinnanjakosopimukseen perustuva, yhteisomistajan yksinomaiseen hallintaan osoitettu alue on voinut muodostua kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen sopimuksessa määritellystä itsenäisestä osasta. Tällainen itsenäinen osa on voinut saada laitostunnuksen, ja sille on voinut vahvistaa velkakiinnityksiä. Velkakiinnitys on siis voitu myöntää hallinnanjakosopimuksen kohteena olevan kiinteistön murto-osaan.

KML 154 §:n nojalla on kiinteistön tai kunnan hyväksi voinut perustaa rasiteoikeuksia esimerkiksi väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen, kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen, viemärijohdon tai muiden jätevesien johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen sekä puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muiden sellaisten johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen.

2.1.2 Nykyiset toimintamallit "kolmiulotteisissa" hankkeissa

Kiinteistötietojärjestelmässä kuvataan kiinteistöjaotusta ja -omistusta kaksiulotteisella mallilla. Kiinteistörekisterissä on tasokoordinaatistossa määriteltyjä kiinteistöjä, joihin mm. kiinteistön omistaminen kohdistuu. Reaalimaailman kiinteistöjen hyödyntämiseen perustuvien hankkeiden toteutukset ovat kuitenkin aina kolmiulotteisia. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollisuuden puuttumisen vuoksi joudutaan nykyisin laajoissa rakennushankkeissa usein turvautumaan ratkaisuihin, joita ei alun perin ole tarkoitettu kolmiulotteisesti määritellyn omistamisen ja hallinnan välineiksi.

Yleinen toimintatapa on se, että (perus)kiinteistöllä on määräosainen yhteisomistus. Tosiasiallinen kiinteistöllä olevien rakennusten hallinta osoitetaan kolmiulotteisesti määritellyssä hallinnanjakosopimuksessa, jonka perusteella jokainen kiinteistön yhteisomistaja hallitsee määriteltyä kolmiulotteista tilaa ja rakennusoikeutta kiinteistöllä. Hallinnanjakosopimuksilla on sovittu tyypillisesti lisäksi erilaisista oikeuksista ja velvoitteista, jotka liittyvät esimerkiksi talotekniikkaan, kulkemiseen tai riitatilanteiden ratkaisemiseen.

Hallinnanjakosopimus on luonteeltaan yksityisoikeudellinen sopimus, ja jos se kirjataan, se pitää kirjata parhaalle etusijalle kirjaamisjärjestelmään. Kirjaamisjärjestelmään tulee merkintä hallinnanjakosopimuksesta ja tieto sen päättymisestä, mutta hallinnanjakosopimuksen sisällöstä ei kiinteistötietojärjestelmästä saa tietoja. Tiedot osapuolten hallitsemista alueista kiinteistöllä, kuten myös osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sisältyvät ainoastaan osapuolten välisiin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin. Sopimusten kopiot on kirjaamisen yhteydessä talletettu arkistoitaviin asiakirjoihin ja niihin tutustuminen edellyttää asiakirjan pyytämistä nähtäväksi kirjaamisviranomaiselta. Hallinnanjakosopimuksilla ei ole erityisiä sisältövaatimuksia.

Kiinteistön yhteisomistajien keskinäisten hallinnanjakosopimusten alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut erityisesti paritalokiinteistöjen yhteisomistussuhteeseen liittyvien ongelmien ratkaiseminen. Ongelma ilmenee esimerkiksi hallituksen esityksestä maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 120/1994), MK 14:3 §:n perusteluista:

"Ongelmia on aiheutunut erityisesti niin sanotuissa paritalokiinteistöissä, joista ei ole muodostettu asunto-osakeyhtiöitä. Epäselvää on, milloin kiinteistön käytöstä tehty sopimus sitoo määräosan uutta omistajaa. Eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/58), jäljempänä yhteisomistuslaki, mukaan yhteisomistus voidaan tuomioistuimen päätöksellä purkaa myymällä koko kiinteistö, jollei osuutta voida jakamalla erottaa.

Ehdotettu pykälä poistaa eräitä yhteisomistussuhteeseen liittyviä ongelmia sallimalla sellaisen hallintasopimuksen kirjaaminen, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta."

Näistä lähtökohdista kehittynyt käytäntö laatia kolmiulotteisia hallinnanjakosopimuksia on muuttanut kirjattavan hallinnanjakosopimuksen käyttöalaa alkuperäisestä tarpeesta ja lisännyt sopimusten määrää. Kirjattujen hallinnanjakosopimusten vuosittaiset määrät ovat kasvaneet maakaaren voimaantulon jälkeen 236:sta vuonna 1997 604:ään vuonna 2014. Vaikkei hallinnanjakosopimusten määrän lisääntyminen suoraan korreloi kasvaneen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen tarpeen kanssa, on selvää, että kirjattuja hallinnanjakosopimuksia on yhä enemmän tehty esimerkiksi kiinnityskelpoisien yksiköiden muodostamiseksi eri kerrostasoille kauppakeskusten yhteyteen. Erityisesti nämä ovat kohteita, joissa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen tarjoaisi uuden tehokkaamman tavan toimia. Rakennettaessa usean tahon omistamalle kiinteistölle kokonaisuus, jonka hallinta on jaettu omistajien kesken hallin-

nanjakosopimuksella, rakennuslupavaiheessa hakijoina ovat kaikki kiinteistön omistajat yhdessä. Rakennusluvan hakijat huolehtivat hankkeen toteuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä yhdessä, esimerkiksi valtuuttamalla yhteisen näkemyksen mukaisesti tahot edustamaan hakijoita rakennusvalvonnan menettelyissä. Hallinnanjakosopimukset eivät tule pääsääntöisesti rakennusvalvontaviranomaisen tutkittaviksi muutoin kuin niiltä osin, kuin ne sisältävät esimerkiksi valtuutuksen rakennusluvan hakemiseen.

Vastaavissa tilanteissa on, 3D-kiinteistöjen muodostamisen mahdollisuuden puuttuessa lainsäädännöstä, myös laadittu kolmiulotteisesti määriteltyjä maanvuokrasopimuksia. Maanvuokralakia säädettäessä ei ole ajateltu vuokrauksen kohteita erityisesti kolmiulotteisina kohteina, vaan laissa säädetään tilanteesta, jossa kiinteistö tai sen alue annetaan toistaiseksi tai määräajaksi vuokralle maksua vastaan. Käytännön syistä on ryhdytty tekemään sopimuksia myös kolmiulotteisesti määritellyistä kohteista, vailla nimenomaista lainsäädännön tukea. Kolmiulotteisten maanvuokrasopimusten käyttäminen ratkaisee erityisesti maanalaisessa rakentamisessa joitakin ongelmia, joita liittyy hallinnanjakosopimuksiin. Toisaalta maan alla toimitaan harvoin vain yhden maanomistajan alueella. Tällöin maanvuokrasopimusten tekeminen ei ole mahdollista tai on käytännössä yhtä työlästä kuin hallinnanjakosopimuksiin turvautuminen. Kolmiulotteisten maanvuokrasopimusten käytössä on muutoinkin vastaavia sopimusjärjestelmän monimutkaisuuteen sekä lainsäädännön soveltumattomuuteen liittyviä ongelmia kuin hallinnanjakosopimuksissa. Maanvuokrasopimusten tapauksessa Kiinteistötietojärjestelmästä ilmenee vain tieto sopimuksen olemassaolosta sekä päättymisestä, mutta ei tietoa vuokra-alueesta tai sopimuksen sisällöstä muutoin. Tarkempi tieto vuokra-alueesta ja sopimuksen sisällöstä on saatavilla asiakirjoista, jotka on pyydettävä kirjaamisviranomaiselta erikseen nähtäväksi. Kolmiulotteisesti määriteltyjä maanalaisia maanvuokrasopimuksia, joissa esimerkiksi Helsingin kaupunki on joko vuokranantajana tai vuokralaisena, on tällä hetkellä voimassa noin 150 kpl (lähde Helsingin kaupungin kiinteistövirasto).

MRL sisältää säännökset sekä rakennusrasitteista (MRL 158 ja 159 §) että yhdyskuntateknisten laitteiden, kuten johtojen sijoitusluvasta (MRL 161 §). Rakennusrasitteiden ja sijoituslupien käsittely ja ratkaiseminen kuuluu rakennusvalvontaviranomaisille. Rasitteen perustamisesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle.

MRL 164 §:ssä on säädetty kiinteistöjen yhteisjärjestelystä, joka voi koskea esimerkiksi autopaikoitusta, jätehuoltotiloja, asumisviihtyvyyttä lisääviä huonetiloja, yhteisiä saunoja ja pesutupia sekä piha-alueiden järjestämistä umpikorttelissa avoimeksi ja yhteiseen käyttöön. Järjestelyssä määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Myös yhteisjärjestelypäätöksen perustamisesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Yhteisjärjestelyä koskevalla rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä perustettujen käyttöoikeuksien merkitseminen kiinteistötietojärjestelmään perustuu maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA, 895/1999) 81 §:ään.

Tontin omistajalla on oikeus rakentaa tontilleen ja saada myönteinen rakennuslupa, kun rakentaminen on asemakaavan mukaista ja muutkin luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennusta ei saa sijoittaa tai rakentaa niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria. Rakennusluvan edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie ja että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi (MRL 135 §). Asemakaavassa esitetään rakentamisen määrä ja tarkoitus ja rakennusten sijoitusta koskevat periaatteet (MRL 55 §). Lisäksi siinä voidaan asettaa ehtoja rakentamiselle ja alueen käytölle kaavamääräyksin (MRL 57 §).

Rakennusrasitteita ja yhteisjärjestelypäätöksiä tarvitaan vain, kun rakentaminen tai tontin muu käyttö tukeutuu jollain tavalla toisen kiinteistön käyttöön. Tällöin rakentaminen tai rakennuk-

sen käyttö ylittää kiinteistörajan tai rakentaminen tapahtuu niin lähellä rajaa, että se pitää toteuttaa erityisellä, toisen kiinteistön käyttöä rasittavalla tavalla. Asemakaavan mukainen ratkaisu edellyttää monesti rasitteiden tai yhteisjärjestelyn perustamista (erityisesti tiiviisti rakennettavilla alueilla). Pääsääntöisesti osapuolet sopivat rasitteista tai yhteisjärjestelyistä ja ne perustetaan sopimuksen perusteella. Ilman sopimustakin voidaan joissain tapauksissa perustaa rasite tai yhteisjärjestely (MRL 159 §, 164 §), mikä on kuitenkin erittäin harvinaista, koska lähtökohtaisesti asioista päästään yhteisymmärrykseen. Jos rasitteen perustaminen on edellytys rakennusluvan myöntämiselle, rasitteen perustamisesta on määräys rakennusluvan ehdoissa.

Rakennusrasite voidaan perustaa vain, jos rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle (MRL 158 §). Vastaavasti yhteisjärjestelystä voidaan antaa määräys, jos järjestely edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta (MRL 164 §). Näiden edellytysten on täytyttävä, vaikka kyseessä olisi sopimukseen perustuva rasite tai järjestely. Rasitteiden ja yhteisjärjestelysopimusten kirjaamisen tavoitteena on varmistaa järjestelyiden voimassapysyminen, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle (MRA 81 §).

Rakennusrasitteita ja yhteisjärjestelyitä käytetään jonkin verran myös kolmiulotteisen kiinteistönhallinnan tilanteissa, vaikka säännökset on luotu ja niitä käytetään yleisimmin perinteisten kaksiulotteisten tonttien välisten suhteiden järjestelyyn. Esimerkiksi Kampin keskuksen alueelle Helsingissä on perustettu yhteisjärjestely, joka koskee viittä tonttia kahden korttelin alueella ja neljää yleistä aluetta. Kampin yhteisjärjestely koskee muun muassa kulkuyhteyksiä, rakenteita, perustuksia, LVI-tekniikkaa, sähkötekniikkaa ja paloturvallisuutta. Lisäksi alueelle on perustettu kiinteistöjen välisiä rakennusrasitteita. Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten muodostaman kokonaisuuden yhteishallinta esimerkiksi juuri kauppakeskuksissa edellyttää tilojen käyttöä ja kunnossapitoa koskevia sopimuksia. Sopimuksista tai niiden ehdoista vain osa on luonteeltaan MRL 164 §:ssä tarkoitettuja yhteisjärjestelyitä, jotka saavat rekisteröinnin myötä pysyvyyssuojan kiinteistön omistajanvaihdostilanteissa.

Jos maankäytön yksityiskohtainen suunnittelu on tarpeellista vain maanalaisten tilojen rakentamista tai muuta käyttöä varten, asemakaava voidaan MRL 56 §:n nojalla laatia vaiheittain niin, että se käsittää vain maanalaisia alueita. Alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoittamatonta aluetta koskevia maanpäällistä maankäyttöä ohjaavia MRL:n tai muiden lakien säännöksiä. MRL 78 §:n 5 momentin nojalla tonttijakoa koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella. Tämä säännös estäisi nykymuodossaan käytännössä kolmiulotteisten tonttien muodostamisen maan alaisiin tiloihin.

2.1.3 Maanhankinta

Asemakaavan toteuttaminen vaatii usein kiinteistöjen omistusjärjestelyitä, sillä kaavojen alueerajaukset, korttelit ja tontit eivät aina vastaa voimassa olevaa kiinteistöjaotusta. Sama koskee sitovassa tonttijaossa osoitettuja tontteja. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin hankkiminen ja omistuksen tai hallinnan saattaminen yksiin käsiin on tontin toteuttamisen eli rakentamisen edellytys. Omistus voi olla joko yksinomaista tai määräosaista yhteisomistusta. Kuten edellä on kuvattu, kolmiulotteisen tilojen hallinnan pohjana on nykyään usein tontin määräosainen yhteisomistus. Omistuksen saattaminen rakennuttajan käsiin voi tapahtua kaupoin tai muin vapaaehtoisin saannoin taikka pakkotoimisesti lunastuksin.

Asemakaava-alueen yksittäisten rakennuspaikkojen tai sitovan tonttijaon mukaisten kaavatonttien hankkiminen yksin rakennuttajan omistukseen on mahdollista kiinteistönmuodosta-

mislain (KML) 62 §:ssä tarkoitetulla tontinosan lunastusmenettelyllä. Tällöin kunnalla on maanomistuksesta riippumatta toissijainen oikeus lunastaa tontti omistusoikeuksin (ks. myös KML 62 a ja 62 b §). Asemakaavan mukaisen kaavatontin saattaminen yksin saman tahon omistukseen voi lisäksi tapahtua KML 64 §:n mukaan pakollisella tilusvaihdolla.

Pakkotoiminen maanhankinta asemakaava-alueilla on tapahtunut pitkälti lunastuslain mukaisessa menettelyssä lunastusperusteen ollessa asemakaava-alueiden osalta yleensä maankäyttöja rakennuslaissa. Esimerkiksi MRL 96 §:n nojalla kunta saa ilman erillistä lunastuslupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Tällä perusteella kunta voi esimerkiksi lunastaa asemakaavassa kunnan tarpeisiin maanalaista rakentamista (esim. metrotunnelia) varten osoitetun alueen varsinaisen maanomistajan käyttöoikeuden rajoittamiseksi. Näissä maanalaista lunastamista koskevissa tilanteissa omistusoikeus jää maanomistajalle lunastajan saadessa vain käyttöoikeuden maanalaiseen tilaan. Kiinnityskelpoiseksi kiinteistöksi ei metrotunnelia tai maanalaista parkkihallia voida siten tällä perusteella muodostaa.

2.1.4 Suhde asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöjärjestelmään

Asunto-osakeyhtiölain (AsOyL, 1599/2009) mukaan osakas omistaa osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn rakennuksessa olevan huoneiston hallintaan, mutta omistusoikeus rakennukseen jakamattomana kokonaisuutena on yhtiöllä. Tällaista oikeudellista tapaa rakennuksen hallintaoikeuden jakamiseksi, joka Suomessa koskee paitsi asunto- myös kiinteistöosakeyhtiöitä, ei ole omaksuttu esimerkiksi Ruotsissa tai Tanskassa, joissa osakas omistaa huoneiston ja on samalla rakennuksen osaomistaja. Yleisesti eurooppalaisessa vertailussa Suomeen omaksuttu asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistöosakeyhtiöinstituutio on harvinainen poikkeus. Suomessa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö voi hakea kiinnityksen lainhuudattamaansa tai vuokraamaansa (MK 14:2) kiinteistöön. Lisäksi yhtiön yksittäinen osakas voi käyttää osakkeitaan irtaimena panttina ja siten lainan vakuutena. Poikkeuksellisuudestaan huolimatta Suomen nykylainsäädännön mukainen asunto-osakeyhtiömalli on tunnetusti toimiva, eikä yksittäisten asuntojen omistusratkaisuihin ole tarkoitus nyt esitettävillä muutoksilla vaikuttaa.

Asunto-osakeyhtiöiden tavoin voimassa olevan lainsäädännön mukainen mahdollisuus kiinteistöosakeyhtiön sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muodossa harjoitettavaan toimintaan on tarkoitus säilyttää muutoksessa ennallaan. Kiinteistöosakeyhtiö on käytännössä kiinteistöjä hallinnoiva normaali osakeyhtiö, johon sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006). Kiinteistön, sen rakennusten ja rakennusten tilojen omistukseen ja hallinnointiin tarkoitettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain 28. luvun 2 §:ssä tarkoitettu muu osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiö. Sen yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja sen osakkeet yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tietyin poikkeuksin.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt voisivat luonnollisesti kuitenkin jatkossa omistaa ja hallita myös 3D-kiinteistöjä. Niiden hallinta jaettaisiin osakkaiden kesken kulloinkin kyseessä olevaa yhtiömuotoa koskevien säännösten mukaisesti nykyistä vastaavalla tavalla.

2.1.5 Naapuruussuhteet

Mahdollisten samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien 3D-kiinteistöjen keskinäisiä suhteita arvioitaessa yhtenä keskeisenä kysymyksenä voidaan pitää vaikutuksia, joita 3D-kiinteistön käytöllä ja kunnossapidolla on muihin samaan kokonaisuuteen kuuluviin 3D-kiinteistöihin.

Tässä suhteessa huomiota on kiinnitettävä mm. tarpeeseen arvioida *eräistä naapuruussuhteista annetun l*ain (26/1920), jäljempänä *NaapL*, soveltuvuutta 3D-kiinteistönmuodostamisen näkökulmasta.

NaapL koskee pääasiassa erilaisia haittoja *(immissioita),* joita omaisuuden käyttämisestä (joko teoista tai laiminlyönneistä) naapurille aiheutuu. Myös muussa lainsäädännössä on eräitä muunkin tyyppisiä naapuruussuhteita koskevia säännöksiä. Esimerkiksi ympäristöhaittoihin sovelletaan nykyään ympäristönsuojelulakia (527/2014) sekä ympäristövahinkojen korvaamisesta annettua lakia (737/1994) ja terveydellisiä haittoja koskevat kysymykset ratkaistaan ensisijaisesti terveydensuojelulain (763/1994) nojalla.

Kiinteistön käyttämisestä aiheutuvaa haittaa koskeva keskeinen säännös on NaapL 17 §, jonka mukaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista. Kohtuuton rasitus on NaapL 18 §:n mukaan poistettava ja siitä aiheutunut vahinko korvattava (rajoituksista ks. NaapL 19 §). Koska NaapL ei varsinaisesti määrittele naapurin käsitettä, säännös tulisi lähtökohtaisesti sellaisenaan sovellettavaksi myös 3D-kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin lain olemassa olevan soveltamiskäytännön mukaan naapuruussuhteiksi tulkittavissa tilanteissa.

Lisäksi eräät muut NaapL:n säännökset tai ainakin niistä ilmenevät *periaatteet* saattaisivat tulla sovellettaviksi myös 3D-kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin. Tällaisia ovat NaapL 9—11 ja 13 §:n säännökset, jotka koskevat kiinteistöllä tehtävien kaivaus- ym. töiden naapurille aiheuttamia vahinkoja, sekä NaapL 12 §, joka koskee rakennuksen sortumisuhkasta naapurille aiheutuvaa vahinkoa. Säännöksistä ilmenevien periaatteiden sekä niitä koskevan laajan tulkintakäytännön kautta voitaisiin lähtökohtaisesti arvioida myös 3D-kiinteistöjen keskinäisiä sekä 3D- ja 2D-kiinteistöjen välisiä suhteita.

2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö

2.2.1 Kansainvälinen kehitys

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen ja kolmiulotteisten omistusyksiköiden rekisteröinti on käytössä yleisesti maailmalla. Myös 3D-kiinteistöjärjestelmien kehityshankkeita on parhaillaan käynnissä useissa maissa. Kyse on nykyisin yleensä teknisestä järjestelmäkehityksestä, sillä useissa maissa on voitu jo vanhastaan rekisteröidä kolmiulotteisesti määriteltyjä omistusyksiköitä. Hyvin yleisesti maakirjaan on rekisteröity esim. asuinhuoneistoja eli kolmiulotteisesti määriteltyjä yksiköitä, mutta näitä ei ole pystytty hallitsemaan tietojärjestelmissä kolmiulotteisina kohteina. Kolmiulotteinen määrittely on voinut perustua esimerkiksi suomalaista tonttijakoa lähellä olevaan suunnitelmaan. Rekisteröity oikeus asuinhuoneistoon voi olla kiinteistöjärjestelmän taustasta riippuen joko omistusoikeus tai käyttöoikeus.

Katasterilla tarkoitetaan systemaattista, julkista ja ajantasaista rekisteriä tietyn alueen kiinteistöistä ja niitä vastaavista rekisteriyksiköistä. Yleensä 3D-katasterihankkeissa ei ole kyse siitä, että mahdollistettaisiin 3D-kiinteistönmuodostaminen ja kolmiulotteisten omistusyksiköiden syntyminen, vaan lähinnä katasterin tai maakirjan teknisestä kehittämisestä joko aidoksi 3D-järjestelmäksi tai muutoin parantamalla edellytyksiä hallinnoida ja esittää tietoja 3D-kohteista. Teknisen toteutuksen taso vaihtelee maittain. Jotkut maat pyrkivät järjestelmään, jossa 3D-kiinteistöt ovat tallennettuna kiinteistörekisteriin kolmiulotteisina malleina. Tällä hetkellä kuitenkin on yleisempää, että 3D-kiinteistöt vain esitetään erilaisilla viitetiedoilla ja aluerajauksilla perinteisellä kiinteistörekisterikartalla.

Myös kiinteistörekisterien käyttötarkoitukset vaihtelevat maittain. Kiinteistörekisterin tietosisältöön kuuluvat joissain maissa esimerkiksi myös rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot. Vastaava tieto on Suomessa kiinteistörekisteristä erillinen väestörekisterikeskuksen tietovarasto. Rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot sisältävissä järjestelmissä 3D-katasterihanke saattaakin tarkoittaa rakennusten mallintamista 3D-kohteiksi, jotta erilaiset paikkatietoanalyysit olisivat mahdollisia esimerkiksi kaavoituksen pohjaksi. Suomessa kiinteistötietojärjestelmässä ylläpidetään vain tietoja kiinteistöistä ja niiden ulottuvuudesta sekä kiinteistöihin liittyvistä kirjaamisasioista.

2.2.2 Ruotsi

Ruotsin kiinteistöjärjestelmä on historiallisista syistä Suomea vastaava, vaikka autonomian aikana vuoden 1809 jälkeen on tapahtunut oikeudellista ja muutakin eriytymistä. Suomessa on monissa tapauksissa käytetty esimerkkinä Ruotsin vastaavaa kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä, joten maiden sääntelyt kiinteistöjärjestelmästä ovat yhä melko yhteneväiset.

Ruotsin kiinteistönmuodostamislainsäädännön merkittävin ero Suomeen nähden on kiinteistönmuodostamisen sitominen muodostettavan kiinteistön tarkoituksenmukaisuuteen. Ruotsin kiinteistönmuodostamislain (*fastighetsbildningslag*, FBL) 3 luvun 1 §:n nojalla tulee kiinteistönmuodostamisen yhteydessä toimitusinsinöörin aina arvioida, voidaanko muodostettavien kiinteistöjen katsoa olevan pysyvästi sopivia siihen tarkoitukseen, joihin ne on tarkoitus muodostaa *(det allmänna lämplighetsvillkoret)*. Ruotsin maakaaren (JB) mukaan kiinteä omaisuus on maata, joka jakautuu kiinteistöihin. Kiinteistöjen rajat määräytyvät joko vain horisontaalisesti (2D) taikka sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti (3D).

Ruotsissa kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistava lainsäädäntö tuli voimaan vuoden 2004 alusta. Kolmiulotteisen kiinteistön määritelmä on FBL 1 luvun 1 a §:n 1 kohdassa. Määritelmän mukaan kysymyksessä on kiinteistö, joka on kokonaisuudessaan rajattu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti. Sellaista kiinteistöä, jonka rajat ovat määrätyt sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti kutsutaan kolmiulotteiseksi kiinteistöksi *(tredimensionell fastighet)*, kolmiulotteiseksi kiinteistövolyymiksi tai -tilaksi *(tredimensionell fastighetsutrymme)*. FBL 3 luvun mukaan kolmiulotteiselle kiinteistölle on järjestettävä ne oikeudet, jotka tarvitaan, jotta kiinteistöä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla. Ruotsissa 3D-kiinteistö voi olla:

- 3D-kiinteistö, joka on kokonaisuudessaan määritelty vaaka- ja pystysuunnassa,

- 2D-kiinteistöön liitetty 3D-palsta, taikka

- 3D-kiinteistönä rekisteröity huoneisto.

Kiinteistönmuodostamisen yleinen sopivaisuusehto koskee myös kolmiulotteisia kiinteistöjä, joita lohkomalla muodostettaessa tarkoituksenmukaisuus FBL 3:1:n nojalla on toimitusinsinöörin tutkittava. Suomessa kaavatontteja koskien tutkitaan vastaavia seikkoja jo asemakaavoituksen yhteydessä, joten kun kaavaa ja sitovaa tonttijakoa noudatetaan, asemakaava-alueen kiinteistönmuodostamisessa erillinen tarkoituksenmukaisuusharkinta ei enää ole tarpeen. Sisällöllisen tarkoituksenmukaisuusharkintaa koskevan kiinteistöoikeudellisen periaatteen lisäksi erona kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen yleisen tarpeen kannalta Suomeen on Ruotsissa toisaalta se, että vuokraoikeus rakennuksineen ei ole kiinnityskelpoinen. Suomessa riittävän pitkäkestoiset maanvuokrasopimukset merkitsevät käytännössä verraten hyvää kiinnitysvakuutta.

Ruotsissa kolmiulotteinen kiinteistö voi käsittää myös useamman kuin yhden palstan. Kolmiulotteisella kiinteistötilalla tarkoitetaan palstaa (volyymia), joka sisältyy perinteiseen kiinteistöön siihen liitettynä tilana, ja on rajattu sekä vaaka- että pystytasossa. Kolmiulotteinen kiinteistö voi rajoittua joko perinteisen 2D-kiinteistön rajaan tai se voi olla vaaka- ja pystysuunnassa rajoitettu suljettu tila, joka ei rajoitu sen 2D-peruskiinteistön rajaan, johon kolmiulotteinen tila kuuluu.

Erityisenä yleistä tarkoituksenmukaisuusharkintaa täydentävänä edellytyksenä Ruotsin FBL 3 luvun 1 §:ssä säädetään, että kolmiulotteinen kiinteistö tai kiinteistötila saadaan muodostaa, taikka sellaista voidaan kiinteistönmäärityksessä muuttaa vain, jos on selvää, että toimenpiteellä voidaan saavuttaa tavoitteena oleva lopputulos sopivammin kuin muilla toimenpiteillä. Jos esimerkiksi yhteiset kulkuväylät, leikkipuistot, autopaikat, portaikot, hissit, johdot ja muut vastaavat rakennelmat on mahdollista toteuttaa sopimusteitse tai perustamalla rasiteoikeus, ei 3D-menettelyyn tule ryhtyä. Ruotsissa yhtenä vaihtoehtona kolmiulotteisen kiinteistön muodostamiselle on siis rasiteoikeuden perustaminen. Rasiteoikeus voidaan perustaa kiinteistöjen välille sopimusrasitteena, viranomaisrasitteena, yhteislaitosrasitteena ns. laitoslain *(anläggningslagen)* mukaisesti tai johto-oikeuslaissa *(ledningsrättslagen)* tarkoitettuna rasiteoikeutena. Sopimusrasite voidaan perustaa myös ilman viranomaistoimenpidettä. Muissa tapauksissa rasitteen perustamiseen liittyy aina viranomaisen ratkaisu kiinteistötoimituksessa tai muutoin. Vastaavaa rasitteiden tyyppipakkoperiaatetta kuin Suomen MRL:ssä sekä KML:ssä ei Ruotsin lainsäädännössä ole.

FBL 3 luvun 9 §:ssä on poikkeussääntelyä, joka mahdollistaa kiinteistönmuodostamisen myös siinä tapauksessa, että toimituksen tuloksena syntyvä uusi kiinteistö tai kiinteistön osa ei kaikilta osin täytä FBL 3:1:ssä säädettyä sopivaisuuskriteeriä. Edellytyksenä tällöin on, että uudelleen muodostamalla tai jakamalla ennestään olevaa kiinteistöjaotusta voidaan parantaa eikä toimenpide ole vastoin tarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta yleisesti. Kolmiulotteisen kiinteistön pitää Ruotsissa edellä esitetyn lisäksi perusperiaatteen mukaan sisältää kokonainen olemassa oleva rakennus tai sen osa. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa on turvattava esimerkiksi hankkeen rahoitusta ja kiinteistö voidaan olettaa saatavan suunniteltuun käyttötarkoitukseen lähitulevaisuudessa. Tällöin voidaan muodostaa myös ns. ilmakiinteistö ilman olemassa olevaa rakennusta. Rakennushankkeen toteutusajan enimmäispituudesta päättää näissä tapauksissa toimitusinsinööri. Jos hanketta ei toteuteta määräajassa tai olemassa oleva rakennus tuhoutuu, 3D-kiinteistö palautuu maanpinnan kiinteistöön.

3D-kiinteistönä rekisteröity huoneisto muodostetaan huoneistotasoisena kiinteistönä. Tällaisia kiinteistöjä voidaan muodostaa vain uusiin rakennuksiin. Asuntoja sisältävään muodostettavaan 3D-kiinteistöön täytyy kuulua vähintään kolme huoneistoa. 3D-kiinteistönä rekisteröityjen huoneistojen hallinnointia säädellään erityisellä hallinnointilailla (lag om förvaltning av samfälligheter, 1973:1150).

Yleiset naapuruussuhdeoikeudelliset ja ympäristönsuojelulliset periaatteet, jotka koskevat kiinteistöjä yleensä, koskevat myös kolmiulotteisia kiinteistöjä. JB 3 luvun 1 §:ssä on naapuruusoikeudellinen pääsääntö, jonka mukaan omaa tai toisen kiinteää omaisuutta käytettäessä on kohtuullisesti otettava huomioon ympäröivät alueet *(ta hänsyn till omgivningen)*. 3D-kiinteistöjen osalta tämä velvollisuus on korostunut, sillä niiden muodostamiseen liittyvät rakennustyöt, sekä niiden hoito tai sellaisen puute, vaikuttavat erityisen voimakkaasti viereisiin kiinteistöihin sekä niillä oleviin rakennuksiin. Kiinteistön huonosta hoidosta kärsivällä on oikeus vahingonkorvaukseen. Lisäksi FBL 8 luvun lunastussäännökset täydentävät JB:n edellä mainittuja naapuruusoikeudellisia säännöksiä. Lunastussäännökset voivat viime kädessä johtaa 3D-kiinteistön lunastamiseen pakkotoimin naapurikiinteistön omistajalle osaksi tämän kiinteistöä, tai vaihtoehtoisesti kiinteistön sijaintikunnalle. Lunastuksen edellytyksenä on 3D-

kiinteistön sisältävän rakennuksen vaurioituminen siten, että se on korvattava uudella, tai että vaurio olennaisesti vaikeuttaa 3D-kiinteistöön rajoittuvan kiinteistön käyttöä. Ensisijaisesti lunastustoimiin voi ryhtyä naapurikiinteistön omistaja, mutta myös kunta voi hakea lunastustoimitusta. Jos lunastukseen ei ryhdytä, 3D-kiinteistö liitetään viranomaistoimin niihin kiinteistöihin, joiden "sisällä" se sijaitsee *(till de urholkade fastigheterna)*.

Lähtökohtaisesti kolmiulotteinen kiinteistö tai tila perustetaan pysyvää tarvetta varten. Koska Ruotsissa kiinteistönmuodostaminen on vahvasti sidoksissa kiinteistön tarkoituksenmukaisuuteen, lakiin on sisällytetty säännökset tilanteisiin, joissa kiinteistö tai sen käyttö ei enää vastaa tarkoitustaan. 3D-kiinteistöjen rajojen viemisestä kiinteistörekisteriin ei Ruotsissa ole erityisesti säädelty. Alue, jolla 3D-kiinteistö sijaitsee, esitetään kiinteistörekisterikartalla, ja lisäksi on käytössä toimituskartta, josta 3D-kiinteistön ulottuvuus ilmenee.

2.2.3 Norja

Norjassa ensimmäisiä maanalaisia pysäköintilaitoksia vietiin omina yksiköinään kirjaamisjärjestelmään jo 1980-luvulla. Keskeisimpänä käytännön syynä tuolloin pysäköintilaitosten kirjaamiseen omina rekisteriyksiköinään oli tarve saada luotua selkeitä kiinnitettäviä yksiköitä hankkeiden tarvitseman rahoituksen järjestämiseksi. Norjan kiinteistörekisteriin *(matrikel)* on voitu kuitenkin vasta vuodesta 2010 alkaen merkitä uudentyyppisenä rekisteriyksikkönä laitoskiinteistö *(anleggseiendom)*, joka voi olla myös kolmiulotteisesti määritelty *(volym)*.

Erityyppisinä kiinteistörekisterin rekisteriyksiköinä Norjassa voidaan erottaa peruskiinteistö *(grunneiendom)*, mainittu laitoskiinteistö, asunto-osuuskiinteistö (eigarseksjon), yhteinen alue (jordsameige) sekä osuus asuinoikeusyhteisöön *(andel i borettslag)*. Näistä viimeistä lukuun ottamatta kaikki merkitään matrikkeliin. Suomen kiinteistötietojärjestelmää (KTJ) vastaava GAB *(Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregister)* sisältää KTJ:sta poiketen myös osoite- ja rakennustiedot.

Kiinteistöjaotuksen muuttaminen tapahtuu myös Norjassa kiinteistötoimituksessa, lukuun ottamatta eräitä sopimusrasitteita. Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet voivat oikeuttaa myös henkilöitä. Rasitteet voivat olla vaihdannan kohteina erikseen, vaikka normaalisti ne siirtyvät mukana kokonaista kiinteistöä luovutettaessa.

3D-kiinteistö määritellään Norjan kiinteistörekisterilain 5 §:ssä seuraavasti:

"b) anleggseigedom, ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom."

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen kannalta relevantti perinteisen kiinteistön (vertikaalinen) omistaminen ulottuu Norjassa niin ylös ja alas kuin omistajalla katsotaan olevan intressejä. Normaalisti omistajan intressien on tulkittu ulottuvan noin 7—14 metriä maanpinnan alapuolelle. Omistaminen voi laajentua otettaessa maata käyttöön mainittua syvemmältä. Käytännössä esimerkiksi porattaessa porakaivo, joka voi olla syvyydeltään huomattavasti edellä mainittua syvempi. Kun muodostetaan 3D-kiinteistöjä maanpinnan alapuolella, omistusoikeuden saaminen tapahtuu peruskiinteistön omistusoikeuden mainitun ulottuvuuden ulkopuolella pääasiassa valtaamalla. Saantoperusteena ei näissä tapauksissa siis ole normaali luovutus, eikä maanpinnan tason peruskiinteistön omistaja saa lainkaan korvausta valtauksen perusteella tehdystä maanalaisesta rakentamisesta.

Kolmiulotteisen kiinteistön (laitoskiinteistön) muodostaminen Norjassa edellyttää, että rakennuksen tai rakennelman rajoista on olemassa kaavoitus ja rakennuslaissa *(plan- og bygningslov)* tarkoitettu riittävä selvitys, joka siten on laitoskiinteistön muodostamisen perusteena. Sama koskee myös olemassa olevan rakennuksen muuttamista laitoskiinteistöksi. Kiinteistönmuodostaminen vaatii myös pakollisen luvan kunnalta. Laitoskiinteistön muodostamisen edellytyksenä on lisäksi, että sekä uutta laitoskiinteistöä että lohkomisen jälkeen jäljelle jäävää kiinteistöä voidaan käyttää *itsenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena.* Kolmiulotteisten kiinteistöjen kiinteistörajojen rekisteröinti perustuu rakennussuunnitelmiin, jotka esitetään ulkorajoina kaksiulotteisella kiinteistörekisterikartalla.

Vaativissa, suurissa ja komplekseissa omaisuudenkehittämisprojekteissa on Norjassa korostettu kaikkien osapuolten yhteistyötä, mukaan lukien myös kunnalliset ja valtiolliset kaavoitus- ja kiinteistörekisteriviranomaiset. Tällöin lopullisen kiinteistörekisteriin merkittävän omistusyksikkörakenteen (omistusarkkitehtuurin) tulee olla projektin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tiedossa. Tämä koskee koko prosessia alkaen kaavoituksesta ja rakennuslupamenettelystä jatkuen aina uusien 3D-kiinteistöjen matrikkeliin merkitsemiseen.

Jos luvan saanutta 3D-hanketta ei ole käynnistetty kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakennuslupa on myönnetty tai jos hanke keskeytetään pidemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi, lupa kumoutuu ja 3D-kiinteistö (laitoskiinteistö) lakkaa olemasta. Samalla se poistetaan kiinteistörekisteristä ja 3D-kiinteistö palautuu siihen tai niihin kiinteistöihin, joiden ylä- tai alapuolelle se on muodostettu.

Keskeisenä erona Ruotsin järjestelmään on se, että Norjassa laitoskiinteistöä ei saa muodostaa siten, että se ulottuisi toisen kiinteistön alueelle, mutta olisi samalla osa viereistä peruskiinteistöä. Norjassa tällainen viereisen kiinteistön alle ulottuva maanalainen tila tulee muodostaa itsenäiseksi kiinteistöksi. Panttauksessa on huomattava, että koko käyttöyksikkö useine eri rekisteriyksiköineen tulee tarvittaessa kiinnitetyksi. Toinen eroavaisuus Ruotsiin nähden on se, että Norjassa ei voida muodostaa laitoskiinteistöä siten, että peruskiinteistöön kuuluva rakennus tai rakennukset käsittäisivät useita eri 3D-kiinteistöjä (laitoskiinteistöjä). Laitoskiinteistö ei liioin saa käsittää useita eri palstoja.

Norjassa on tähän mennessä vuodesta 2010 alkaen muodostettu yhteensä 505 3D-kiinteistöä. Kolmiulotteisten kohteiden tarpeen kasvaessa ja järjestelmän tullessa tunnetummaksi kohteiden määrä on jatkuvasti kasvanut ja vuosittainen uusien 3D-kiinteistöjen määrä on noussut tasaisesti 20 kiinteistöstä vuonna 2010 yhteensä 102 kiinteistöön vuonna 2015.

2.2.4 Yleisesti ulkomaisista järjestelmistä

Eri maiden kiinteistöjärjestelmät poikkeavat toisistaan ja siten lähtökohdat esimerkiksi 3D-kiinteistöjen muodostamisen mahdollistavalle lainsäädännölle saattavat olla hyvinkin erilaiset. Myös kiinteistöä ja sen ulottuvuutta koskevat määritelmät ovat toisistaan poikkeavia. Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa kiinteistöön on perinteisesti katsottu kuuluvan maa-alueen lisäksi sillä olevat rakennukset silloin kun ne ovat maanomistajan omistuksessa. Rakennukset kuuluvat tällöin kiinteistöön ainesosina ja vain erikseen laissa säädetyissä tilanteissa kiinteistöyksiköllä tai määräalalla olevat rakennukset eivät kuulu kiinteistöön. Eräissä maissa kuten Saksassa ja Venäjällä rakennus tai jopa yksittäinen asuinhuoneisto voi muodostaa rekisteriin merkittävän kiinteistön. Tällöin erityisesti huoneiston omistamisen järjestely osana kiinteistöjärjestelmää on katsottu merkitykselliseksi.

Rivi- ja kerrostalohuoneistojen omistuksen järjestämisen ratkaisut ovat yleensä kansallisia. Yleinen menettely on huoneistoja käsittävän talon (ja tontin) merkitseminen kiinteistörekiste-

riin erityiseksi rekisteriyksiköksi siten, että jokaisella huoneistolla on osuus tonttiin sekä yhteisiin tiloihin ja osiin kuten porraskäytäviin. Eri maissa tästä kiinteistörekisteriyksiköstä käytetään eri nimityksiä, kuten condominium (laajalti Euroopassa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa), strata (Australia) ja sectional (Etelä-Afrikka). Condominium -järjestelmässä kiinteistörekisteristä käyvät ilmi paitsi peruskiinteistö ja sen tyyppi, myös kunkin huoneiston tunnistenumero, koko ja sijainti sekä yhteiskäyttöiset tilat. Huoneistoista on tallennettu kiinteistörekisteriin niiden ulottuvuutta osoittavat dokumentit, kuten poikkileikkauskuvat ja pohjapiirrokset kerroksittain. Jokainen huoneiston omistaja saa huoneistoa koskevan lainhuudon, joka on myös edellytyksenä kiinnityksen saamiselle. Järjestelmän turvallisuutta omistusmuotona on katsottu lisäävän sen, että huoneiston omistajalle jää omistusoikeus rakennuksen alla olevaan maahan, vaikka rakennus tuhoutuisikin. Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa omistusasuntokiinteistöt *(ägarlägenheter)* kuuluvat sikäläiseen oikeusjärjestelmään merkityksessä, joka on Suomessa vieras. Omistusasuntokiinteistön osakas omistaa huoneiston ja on samalla rakennuksen osaomistaja. Tanskan ja Norjan omistusasuntokiinteistö muodostetaan jakamalla rakennus ja merkitsemällä jako Suomen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vastaavaan kirjaamisrekisteriin. Suomen mallin kaltaista asunto-osakeyhtiöjärjestelmää ei toisaalta ole omaksuttu muualla.

Muuta tarkoitusta kuin huoneistoja varten 3D-kiinteistönmuodostaminen on mahdollista Ruotsin ja Norjan ohella muun muassa Iso-Britanniassa, Kreikassa, Ranskassa, Israelissa, Singaporessa ja Australiassa. Yleisesti kolmiulotteinen kiinteistö käsittää aina ytimenään rakennuksen, laitoksen tai niiden osan. Pääsääntö on, ettei kolmiulotteinen kiinteistö voi sisältää vain ilmaa tai louhimatonta maanalaista tilaa, vaan sen tulee olla rakennettu. Poikkeuksena ovat käytännön syistä tilanteet, jolloin kiinteistön kiinnittäminen jo ennen rakennushankkeen aloittamista on tarpeen rakentamista varten. Tällainen järjestely esitetään mahdollistettavaksi myös Suomessa.

Ruotsissa ja Norjassa suoritetaan kiinteistönmuodostamisen yhteydessä kokonaisharkinta siitä, saavutetaanko rakennuksen tai laitoksen tarkoitus tai tavoite parhaiten muodostamalla 3D-kiinteistö vai jollain muulla tavalla. Jos tavoite voidaan saavuttaa muutoinkin, ei kolmiulotteista kiinteistöä tule muodostaa. Molemmissa maissa kolmiulotteisia kiinteistöjä saadaan muodostaa myös asemakaava-alueiden ulkopuolelle. Ruotsissa ja Norjassa 3D-kiinteistöjaotusta käytetään siten vain täydentämään perinteistä kaksiulotteista kiinteistöjaotusta. Jos perinteisen järjestelmän toteuttamiskeinot havaitaan riittämättömiksi, 3D-kiinteistön muodostaminen voidaan ottaa toissijaisena käyttöön.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseen sovelletaan yleisesti samaa kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä kuin muihinkin kiinteistöihin. Kiinteistön muodostamisen kannalta keskeistä ei ole siihen liittyvä fyysinen maa-alue, vaan käytännössä tiettyihin rekistereihin merkittävien kohteiden määrittely sekä näitä kohteita koskevan sääntelyjärjestelmän kehittäminen. Kolmiulotteisten kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä ja kunnossapitoa varten on lisäksi esimerkiksi Ruotsissa naapuruussuhteita koskevaan lakiin sisällytetty erityissäännöksiä näiden kiinteistöjen käytölle välttämättömien oikeuksien turvaamiseksi. Rakennetun kolmiulotteisen kiinteistön kiinteä fyysinen yhteys siihen rajoittuvien muiden kiinteistöjen rakennuksiin ja rakennelmiin tuo muun muassa kunnossapidon järjestämisvastuisiin liittyviä ongelmia, joita kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä ei ole. Tämän vuoksi kolmiulotteisten kiinteistöjen perustaminen Ruotsissa on edellyttänyt erityissääntelyä esimerkiksi kiinteistön omistajan kiinteistöä koskevan kunnossapitovelvoitteen täyttämisestä.

2.3 Nykytilan arviointi

Suomen voimassa olevan lain mukaan vain kaksiulotteinen kiinteistöjaotus on mahdollinen. Viime vuosikymmeninä kehitys on kuitenkin johtanut entistä suurempaan tarpeeseen jakaa

kiinteistöjen omistusoikeus kolmeen ulottuvuuteen ilmaistuina koordinaatein x, y ja z. Ne tosiasialliset tilanteet, joissa on ilmennyt tarvetta kiinteistöjaotuksen kolmiulotteisuuteen, koskevat käytännössä suuria, paljon pääomaa vaativia ja monissa tapauksissa toteutukseltaan hyvin monimutkaisia hankkeita, joissa rakennuksiin ja muihin rakenteisiin suunnitellaan sijoitettavaksi samanaikaisesti erillisiä ja erilaisia toimintoja.

Suurten ja monimutkaisten rakennushankkeiden määrän ennustetaan jatkossa lisääntyvän, kuten on tapahtunut muuallakin maailmassa. Nykyaikaisessa maankäytöllisesti tiivistyvässä yhdyskuntarakenteessa korostuu tarve hyödyntää alueita monipuolisesti ja eritasoisesti. Toisaalta uudisrakentamisen tilantarve ja toisaalta tavoite säilyttää maanpinnan tasossa puistoja tai muita vastaavanlaisia rakentamattomia kaupunkitiloja voivat lisätä tarvetta maan pinnan ala- sekä yläpuoliseen rakentamiseen. Tämä näkyy suurten kaupunkien keskustojen asemakaavoissa, joissa on maanalaisin kaavoin ja kaavamääräyksin ohjattu rakentamista käyttötarkoituksen mukaan eri tasoille. Suuria hankkeita toteutetaan paljon jo ennestään taajaan rakennetuilla alueilla, jolloin useasti olisi tehokkainta erottaa toisistaan eri käyttötarkoituksia omille kiinteistöilleen myös korkeussuunnassa. Hankkeen osapuolet haluavat usein hallinnallisilla tai rahoitusperusteilla jakaa kiinteistöt rakennuksineen siten, että rakennuksia ja niiden osia voidaan, kuten itsenäisiä kiinteistöjä, omistaa, hallita ja käyttää vakuustarkoitukseen erikseen. Lisäksi säilytettävän olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen uuden asutuksen osana voi olla tehokkainta mallilla, jossa uudisrakennushankkeita toteutetaan hyödyntämällä maan ala- ja yläpuolisia tiloja olemassa olevien maanpinnalla ennestään sijaitsevien säilytettävien rakenteiden yhteydessä.

Maanalaisia parkkihalleja rakennetaan muun muassa kaupunkikeskustojen alueelle kiinteistöjen autopaikkavelvoitteiden täyttämiseksi tai julkisiksi toriparkeiksi. Parkkihallien sijainti ja rakentaminen perustuvat asemakaavamääräyksiin, joissa kohdetonttien autopaikat sijoitetaan maan alle yhteiseen autohalliin, yleensä useamman tontin alueelle. Julkiset maanalaiset toriparkit ovat usein yleisten alueiden, kuten torien, alla, mutta ne voivat sijaita myös rakennuskortteleiden alla. Nykyään tonttien omistajat voivat luovuttaa autohallin tilat rakennuttajalle maanvuokrasopimuksin.

Kolmiulotteinen kiinteistöjaotus voisi tulla joissain tapauksissa kysymykseen myös eräiden liikenteelle varattujen toimintojen yhteydessä. Vanhastaan esimerkiksi Helsingin maanalaisten rautateiden oikeudet käyttää tunnelitiloja lukuisten kiinteistöjen alla on varmistettu rasite- tai käyttöoikeuksien luovutuksin. Kolmiulotteisessa järjestelmässä tunnelitilat asemineen voitaisiin muodostaa kiinteistöiksi, jotka olisi mahdollista oikeudellisilta ominaisuuksiltaan rinnastaa mihin tahansa itsenäiseen kiinteistöön, joka voitaisiin lainhuudattaa ja kiinnittää.

Maanalaisten tilojen hankinta edellä mainittuihin tarkoituksiin voisi tapahtua joko vapaaehtoisin sopimuksin tai kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa lunastuslaissa tarkoitetussa menettelyssä. Maantie- ja rautatietunnelit sekä -sillat saattavat sijaita sellaisilla kiinteistöillä, joita muutoin käytetään täysin eri tarkoituksiin kuin liikenteeseen. On lisäksi mahdollista, että liikennettä varten kaavoitettuja rakennuksia ja laitoksia, kuten asemahalleja, bussiterminaaleja ja vastaavia tiloja osittain tai kokonaan yhdistetään täysin muihin käyttötarkoituksiin osoitettuihin tiloihin, kuten liiketiloihin, konttoreihin tai asuntoihin. Käytännön esimerkkinä tällaisesta kokonaisuudesta toimii Helsingissä niin sanottu Kampin keskus kauko- ja lähiliikenteen bussiterminaaleineen sekä metroasemineen.

Käytännössä nykyisin esiintyy myös tilanteita, joissa olisi tarkoituksenmukaista jakaa rakennuksia ja muita rakenteita eri kiinteistöiksi käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna. Tällöin rakennus jaettaisiin kerroksittain taikka muulla tavalla ositellen erillisiksi kiinteistöiksi sen mukaan, käytetäänkö saman rakennuksen osia esimerkiksi joko kaupalliseen tarkoitukseen, viras-

tojen tai liikkeiden konttoreina taikka asuntotarkoitukseen. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen voitaisiin olettaa antavan nykyisten tapojen ohelle käyttökelpoisen mahdollisuuden hallinnoida tällaisen rakennuksen eri osia juuri siten kuin tietyn osan kannalta on tehokkainta ja tarkoituksenmukaisinta. Samaa rakennusta voisi siten hallinnoida ilman yhteisomistusoikeussuhdetta esimerkiksi toisaalta yhden kiinteistön osalta kiinteistöosakeyhtiö ja toisen kiinteistön osalta asunto-osakeyhtiö, jolloin vastuunjako eri hallinnoivien organisaatioiden kesken voitaisiin 3D-kiinteistöittäin toteuttaa järkevästi kunkin käyttötarkoituksen omista lähtökohdista.

Edellä esitettyjen tyyppisten hankkeiden yhteydessä on käytännössä yhä useammin noussut rajoittavana tekijänä esille se, että Suomen kiinteistöjärjestelmässä ei toistaiseksi tunneta kiinteistöinä toisistaan riippumattomia päällekkäisiä eli vertikaalisia käyttöyksikköjä. Tarkastelu on pysynyt aina saman rekisteriyksikön piirissä eli horisontaalisissa rajoissa myös silloin, kun päällekkäisiä erillisiä käyttötasoja on esimerkiksi asemakaavaan merkittynä useita. Maanpintatason oikeudellinen asema on ollut lähtökohtana, kun on selvitetty muiden hyväksi perustettuja oikeuksia ja niiden ulottuvuutta.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on luoda järjestelmä, jossa asemakaava-alueella olisi mahdollista muodostaa kolmiulotteinen kiinteistö, jonka rajat olisivat määritetyt, paitsi horisontaalisesti, myös vertikaalisesti eli syvyys - korkeus -suunnassa. Tarkoituksena on edistää maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen rakentamista, selkeyttää niiden hyödyntämistä vakuustarkoituksiin ja lisätä perusrekisterien tietosisältöä, niiden informaatioarvoa, hyödynnettävyyttä sekä selkeyttä.

Painopiste ehdotettavissa lakimuutoksissa on kiinteistönmuodostamisessa, rekisterinpidossa sekä maankäyttö- ja rakennuslain puolella tonttijakoa sekä rasite- ja yhteisjärjestelyjä koskevien säännösten muuttamisessa. Lainsäädäntöä ja rekisterinpidon järjestelmiä on tarkoitus kehittää tukemaan kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamista ja rekisteröintiä. Kun laissa säännellyt edellytykset täyttyvät, kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen ja rekisteröinti olisi oikeudellisesti ja teknisesti toteutettavissa. Tällöin voitaisiin osaltaan selkeyttää nykyisiä maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen omistamiseen, hallintaan, kiinnittämiseen ja rakentamiseen liittyviä menettelyitä. Olemassa olevia kaksiulotteisia menettelyjä ja käytänteitä pidettäisiin kuitenkin jatkossakin pääsääntöisinä, mutta niiden rinnalle tuotaisiin uutena mahdollisuutena kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen, joka joissain tilanteissa tarjoaisi perinteisiä malleja tehokkaamman tavan toimia. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen käyttäminen olisi vaihtoehtona nykyisin noudatetulle kaksiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen ja sopimuksiin perustuvalle mallille, ja sellaisena se lisäisi valinnan mahdollisuuksia hankkeiden suunnitteluvaiheessa. Itse kiinteistöjärjestelmä säilyisi rakenteeltaan kaksiulotteisena.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen hyödyt liittyisivät muun muassa hankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottamiseen, kiinteistöverotuksen tehokkaampaan kohdentamiseen, kiinteistöjen hallinnan selkeyteen sekä omistuksen läpinäkyvyyteen.

Kiinteistöverotuksen perustana olevat kiinteistöjen verotusarvot määräytyvät suurelta osin maapohjan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella sekä rakennuksen tyypin, käytetyn rakennusoikeuden, rakennuksen iän ja teknisen kunnon perusteella (Kiinteistöjen arvostamista kiinteistöverotuksessa koskeva verohallinnon päätös A120/200/2015). Verohallinto siirtää kiinteistöverotuksen pohjaksi tietoja

Kiinteistöjärjestelmästä, ja yhdistää niihin kunnilta saamaansa tietoa kiinteistöjen rakennusoikeudesta sekä käyttötarkoituksesta.

Kiinteistöverotusta varten kiinteistötietojärjestelmästä voidaan hakea kiinteistön fyysinen ulottuvuus tasokoordinaatistossa, kiinteistön yhteisomistajat ja omistusosuudet. Lisäksi saadaan tieto siitä, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet hallinnanjakosopimuksen tai onko alueella voimassa maanvuokrasopimus. Sen sijaan tietoa siitä, mitä osaa kiinteistöstä kukin osaomistaja hallinnanjako- tai maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsee, kiinteistötietojärjestelmästä ei saa. Tämän vuoksi kiinteistöveron kohdistaminen eri verovelvollisille on nykyjärjestelmässä usein haasteellista tai jopa mahdotonta. Kunnan päättämä kiinteistöveroprosentti vaihtelee kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Samalla kiinteistöllä voi tosiasiallisesti olla täysin erityyppisiä toimintoja, esimerkiksi asumista ja liiketilaa, joista pitäisi maksaa kiinteistöveroa eri veroprosenttien mukaan. Kiinteistötietojärjestelmästä ei kuitenkaan saada käyttötarkoitukseen perustuvan verotusarvon laskemiseksi tietoa näistä kiinteistöillä olevista eri käyttötarkoituksista, eikä verotusta voida tältä osin määrätä oikein.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen edistäisi näissä tilanteissa kiinteistöverojen kohdentamista oikeille tahoille. Kun erilaiset käyttötarkoitukset niin maapohjan kuin rakennustenkin suhteen voitaisiin erottaa omiksi kiinteistöikseen ja rakennuksikseen, joilla kullakin on omistajat ja mahdolliset haltijat, voitaisiin nykyistä paremmin ja tarkemmin kohdentaa kunkin kiinteistön kiinteistöverovelvollisuus oikealle maksuvelvolliselle tarkan käyttötarkoituksen mukaisesti oikean suuruisena.

Kiinteistöjärjestelmän selkeyden lisääntyminen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen myötä vaikuttaisi erityisesti kansainvälistä yritystoimintaa sisältävissä hankkeissa. Kansainväliset kiinteistösijoittajat vierastavat osin nykyiseen suomalaiseen kiinteistöjärjestelmään perustuvaa toimintamallia, jossa suurten kohteiden hallinta perustuu usein yhteisomistukseen ja sen pohjalle luotuihin monimutkaisiin hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimuksiin. Kansainvälisiä sijoittajia kiinnostavien kohteiden osalta kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen kautta tulisivat käyttöön nykyistä yksinkertaisemmat ja selkeämmin hahmotettavat omistusyksiköt ja kiinnittämisen kohteet. Tämä vähentäisi kohteiden hallinnointiin liittyvää hallinnollista taakkaa sekä siitä aiheutuvia kustannuksia sekä lisäisi tätä kautta kohteiden kiinnostavuutta myös kansainvälisesti.

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen ei toisaalta poista sitä yhteistyön tarvetta, joka koskee samassa rakennuksessa toimimista. Eri kiinteistöillä toimimisesta seuraa, että yhteistyön tarve saattaa jopa lisääntyä, kun eri kiinteistöille sijoituttaessa tulee sovittaviksi asioita, jotka on aiemmin voitu hoitaa kiinteistön sisäisesti. Samoin eri kiinteistöillä toimiminen saattaa heijastua viranomaismenettelyihin uudenlaisena selvitysvelvollisuutena. Yhteisjärjestelysopimukset, rakennusrasitteet ja muut sopimukset kiinteistön rakentamisesta ja muusta käytöstä sekä hallinnasta ja yhteistyöstä ovat 3D-kiinteistöillä yhtä tärkeitä kuin nykyisessä hallinnanjakoon perustuvassa järjestelmässä. Tämä yhteistyön tarve 3D-kiinteistön käytön edellytyksenä heijastunee myös kiinteistön arvoon. Se voi heijastua muihinkin asioihin, esimerkiksi niihin selvityksiin, joita eri tahot pyytävät omistajilta selvittäessään kiinteistön käyttöä tai sen todellista vakuusarvoa.

Muodostettaessa kolmiulotteisia kiinteistöjä erilaiset kiinteistön hyväksi perustettavat ja muita kiinteistöjä rasittavat käyttöoikeudet kohdistuisivat itsenäisiin kiinteistöihin, ja ne voitaisiin rekisteröidä pysyvinä kiinteistörekisteriin. Käyttöoikeuksia voitaisiin perustaa joko rakennustai kiinteistörasitteina tai tehdä päätös yhteisjärjestelystä. Käyttöoikeuksia voitaisiin perustaa myös ilman rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta, jotta hankkeet olisivat aina toteutettavissa. Tämä on olennaisen tärkeää myös 3D-kiinteistön vakuusarvon kannalta.

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen ja -rekisteröinti toisivat kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten todellisen omistamisen nykyistä läpinäkyvämmäksi. Esityksen perustavoitteena on luoda ja ottaa käyttöön järjestelmä, jossa omistusyksiköitä voitaisiin määritellä tasokoordinaattien lisäksi korkeussuunnassa. Kiinteistöjärjestelmään rekisteröitävät yksiköt vastaisivat tällöin nykyistä paremmin alueella sijaitsevien rakennusten tai muiden taloudellista arvoa sisältävien rakenteiden tai tilojen tosiasiallisia omistus- ja hallintasuhteita. Kiinnitykset kohdistuisivat 3D-maailmassa rajoiltaan kolmiulotteisesti määriteltyyn kiinteistöön. Kiinteistöjärjestelmän tulisikin kuvata mahdollisimman totuudenmukaisesti reaalimaailmaa, jotta kiinteistönomistaminen ja -hallinta olisivat selkeitä kolmanteen osapuoleen nähden. Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistön omistaminen eivät laajamittaisesti voi yhteiskunnassa perustua osapuolten kulloinkin tapauskohtaisesti ilman varsinaista lainsäädännön tukea luomiin sopimuspohjaisiin ratkaisuihin.

3.1.1 Maanalaiset rakennushankkeet

Rakennettaessa maan alle esimerkiksi pysäköintilaitosta, toimitaan hyvin usein monen kiinteistön alueella. Maan alta voidaan lunastaa käyttöoikeuksia tai, jos toimitaan alueella, jolla on käytännössä vain yksi maanomistaja, voidaan laatia kolmiulotteisia maanvuokrasopimuksia. Kirjaamiskelpoisen hallinnanjakosopimuksen käyttäminen maanalaisen tilan osittamiseksi ja hallinnan määrittelemiseksi ei useinkaan ole mahdollista koska tämä edellyttäisi maanpinnan kiinteistön määräosaista yhteisomistusta ja käytännössä tämä on usein mahdotonta. Maan alle ei nykyisin voida muodostaa omaa kiinteistöään, joka olisi omistuksen kohde tai rahoituksen vakuudeksi kiinnitettävä kohde. Maanalaiset pysäköintiluolat ovat kuitenkin arvokkaita kohteita sekä kalliita toteuttaa, eikä niitä ole mielekästä useinkaan toteuttaa vain julkisen sektorin rahoituksen tai takausten turvin. Tästä syystä maan alaisiin tiloihin olisi hyödyllistä voida muodostaa vaihdanta- ja kiinnityskelpoisia omistamisen yksiköitä eli kiinteistöjä.

Maanalaiset pysäköintihallit ovat usein erilaisten oikeuksien ja velvoitteiden kohteina (autopaikkavelvoitteet, väestösuojavelvoitepaikat). Näitä hallitaan osapuolten välisin käyttöoikeussopimuksin. Jos pysäköintihalli itsessään on toteutettu ainoastaan käyttöoikeuteen perustuen, ei hallikokonaisuudesta synny yhtä kirjaamiskelpoista kohdetta, joka voisi olla esimerkiksi rasitteen osapuolena. Tällöin tarpeellisia käyttöoikeuksia ei voida perustaa pysyvinä oikeuksina kiinteistörekisteriin. Maan alle muodostettavien 3D-kiinteistöjen avulla tämän tyyppiset tilanteet voitaisiin ratkaista itsenäisiin kiinteistöihin kohdistuvien kirjattavissa olevien oikeuksien ja velvollisuuksien kautta.

3.1.2 Muutostilanteet ja hallinnanjakosopimukset

Muutostilanteiden ratkaiseminen yhteisomistustilanteessa on haastavaa, mikäli osapuolilla ei ole yhteistä näkemystä tehtävistä muutoksista. Osapuolten on käytännössä saatava sopimus muutoksista aikaiseksi, luovutettava määräosaomistus pois tai äärimmäisenä keinona purettava yhteisomistus realisoimalla koko kohde. Tällainen tilanne voisi tulla eteen esimerkiksi silloin, kun ei päästä sopimukseen eikä kukaan osapuoli pysty käyttämään hallitsemaansa osaa kiinteistöstä. Mikäli yhteisesti omistetun kiinteistön käytöstä on sovittu hallinnanjakosopimuksella, yhteisomistuksen purkaminen ei onnistu eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958) mukaisesti, vaan realisoiminen pitää tehdä muutoin. Toimittaessa yhden yhteisesti omistetun kiinteistön alueella ei myöskään ole olemassa rasiteosapuolia eli kiinteistöjä, joiden välillä viranomaisilla olisi viimesijaisena keinona, sopimustoiminnan epäonnistuessa, mahdollisuus edistää muutostilanteen ratkaisemista esimerkiksi tarpeellisia rasitteita perustamalla.

Muutostilanteisiin tullaan joka tapauksessa jossakin hankkeen elinkaaren vaiheessa, ja niiden hoitamiseen pitäisi olla käytössä tehokkaat välineet. Muutostilanteita voisivat olla muun mu-

assa tarve muuttaa kiinteistön käyttötarkoitusta, esimerkiksi toimisto asunnoiksi tai liiketilaksi, rakennusoikeuden kasvattaminen toiminnan laajentuessa tai eri toimintojen välisen sijoittelun ja osuuksien muuttaminen. Kaikkien edellä mainittujen tilanteiden hoitaminen muuttuu nykyisestä jos toimitaan itsenäisten kiinteistöjen välillä. Nykyisin, toimittaessa yhdellä kiinteistöllä osapuolten väliseen sopimukseen perustuen, halliten vain jotakin määrättyä osaa kiinteistöstä, tarvitaan erilaisten muutostilanteiden käsittelyyn ja ratkaisemiseen pääsääntöisesti kaikkien kiinteistöllä toimivien osapuolten myötävaikutusta.

Muutostilanteet käynnistävät yleensä useamman viranomaismenettelyn. Näissä menettelyissä kuullaan asianosaisia naapurikiinteistöjen omistajia ja haltijoita. Tällainen naapurikiinteistö voisi olla myös ylä- tai alapuolella sijaitseva 3D-kiinteistö. Näiden kiinteistöjen omistajilla olisi oikeus tulla kuulluksi ja hakea muutosta kaavoituksessa, tonttijaossa sekä rakennus- ja poikkeuslupamenettelyissä. Jatkossakin osa muutostilanteita tulisi siten edellyttämään esimerkiksi samassa rakennuksessa sijaitsevien kiinteistöjen omistajien yhteistä näkemystä. Erityisesti tämä koskee tilanteita, joissa muutos vaikuttaa toisten kiinteistöjen käyttämiseen tai perustettuihin rasitteisiin ja yhteisjärjestelyihin.

3.1.3 Asuinrakentaminen

Suomessa on toimiva asunto-osakeyhtiöjärjestelmä, jonka perusteisiin nyt esitetyillä muutoksilla ei ole tarkoitus puuttua. Sen vuoksi kolmiulotteisia kiinteistöjä ei nykyolosuhteissa olisi tarkoituksenmukaista Suomessa muodostaa huoneistotasolla. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen peruslähtökohtana olisi sen tarkoituksenmukaisuus. Tarkoituksenmukaisuuden arvioinnin perustana toimisivat MRL 78 ja MRA 37 §:n soveltamiskäytännössä vakiintuneet kriteerit. Rakennuskortteleissa kolmiulotteisuuden tarkoituksenmukaisuus ratkaistaisiin tonttijaossa, sillä näillä alueilla 3D- kiinteistöä ei voida muodostaa ilman sitä osoittavaa kolmiulotteista tonttijakoa. Tonttijaossa tontit on muodostettava sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista (MRA 37 §). Turhan tiheä kiinteistöjaotus tilanteissa, joissa se ei tuo lisäarvoa, ei olisi tarkoituksenmukaista. Kiinteistörajaan on liitetty muun muassa rakentamisen lainsäädännössä oikeudellisia velvoitteita, jotka lisäävät osapuolten hallinnollista taakkaa ja viranomaisten velvollisuuksia. Esimerkiksi kiinteistöjen väliset kiinteistön käyttöön liittyvät vastuut ja velvoitteet on sovittava yksityiskohtaisesti erilaisin kiinteistönomistajien välisin sopimusjärjestelyin ja näitä järjestelyitä valvotaan osittain viran puolesta muun muassa rakennuslupamenettelyssä. Ei ole tarkoituksenmukaista, että sellaiset rakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat oikeussuhteet, jotka on otettu onnistuneesti haltuun asunto- ja kiinteistöosakeyhtiölainsäädännön keinoin, sivuutettaisiin uuden kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen myötä. Lähtökohtana on siten tulevaisuudessakin, että asunto-osakeyhtiön omistaman asuinkerrostalon hallinta olisi jaettu normaalin asunto-osakeyhtiölainsäädäntöön perustuvan mallin mukaisesti yhtiön osakkeiden kautta.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen kautta ei siis luotaisi uutta järjestelmää toimivan asunto-osakeyhtiöjärjestelmän tilalle tai ohelle. Järjestelmän kautta olisi kuitenkin mahdollista tarpeen vaatiessa erottaa asuminen selkeästi omalle kiinteistölleen ja omalle rakennuskohteelleen esimerkiksi hankkeessa, joka sisältää rakentamista usean eri käyttötarkoituksen tarpeisiin. Syntyvä toimintamalli olisi tarkoituksenmukainen kiinteistöverotuksen näkökulmasta eri toimintoja sisältävissä kohteissa sekä tilanteissa, joissa samaan kohteeseen tulee erilaisia asumismuotoja kuten vapaarahoitteista rakentamista tuetun asuinrakentamisen ohella.

3.1.4 Mahdollisten 3D-kohteiden määrä

Voidaan olettaa, että 3D kiinteistöjä muodostettaisiin pääasiassa suuremmissa kaupungeissa. Pääasiallisia kohteita ovat todennäköisesti julkisesti omistetut maanalaiset pysäköintilaitokset (mm. toriparkit), kauppakeskusrakentaminen sekä liikennealueiden päälle tai alle tapahtuva rakentaminen. Mahdollisten 3D-kohteiden määrän arvioimiseksi on hallituksen esityksen laatimisen taustaksi Maanmittauslaitokselta saadussa selvityksessä tarkasteltu Espoon ja Helsingin kaupunkien vuonna 2015 voimaan tulleita asemakaavoja ja arvioitu, olisiko sanottujen asemakaavan mukaisten kohteiden toteuttaminen mahdollista hyödyntäen 3D-kiinteistönmuodostamista. Alla olevat tiedot on saatu Helsingin ja Espoon kaupunkien kiinteistöinsinööreiltä.

Asemakaavoja voimaan yhteensä

Espoo: 34 (ei yhtään metroasema- tai kauppakeskusalueen asemakaavaa vuonna 2015)

Helsinki: 46

Näistä mahdollisia 3D-kohteita

Espoo: 5 (maanalaisia pysäköintiluolia)

Helsinki: 20

Arvio 3D-kiinteistöjen määrästä, jos kaikki kohteet toteutuisivat 3D-hankeina

Espoo: 5

Helsinki: 20—40

Maanalaisia pysäköintikohteita, tai tarvetta sellaisille on kuitenkin lukuisissa muissakin Suomen kaupungeissa, joten yksittäisiä 3D-kiinteistöjä tultaisiin muodostamaan myös monissa pienemmissä kaupungeissa. Mahdollisia 3D-kiinteistöjä voitaisiin muodostaa vuosittain kymmeniä järjestelmän käyttöönoton alkuvuosina, mutta kuten Norjan lukumäärätiedot osoittavat (jakso 2.2.3), järjestelmän vakiinnuttua vuosittain muodostettavien 3D-kiinteistöjen määrän oletetaan nousevan.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että perinteisten maanomistukseen perustuvien kiinteistöjen ohella Suomessa olisi mahdollista muodostaa myös kolmiulotteisesti määriteltyjä 3D-kiinteistöjä. Kiinteistönmuodostamislaissa ja kiinteistörekisterilaissa säänneltäväksi ehdotettu kolmiulotteinen kiinteistö voisi olla tontti, yleinen alue tai lunastusyksikkö riippuen siitä, mihin käyttötarkoitukseen alue on asemakaavassa osoitettu. 3D-kiinteistö olisi itsenäinen ja pysyvä kiinteistö, jolloin sitä koskisivat yleiset kiinteistöön liittyvät oikeudelliset mekanismit. Näin ollen 3D-kiinteistöistä tontit voisivat olla lainhuudatuksen, vaihdannan ja kiinteistökiinnityksen yksikköinä vastaavasti kuin 2D-järjestelmän kiinteistöt.

3D- kiinteistö olisi käytännössä rajoiltaan suljettu sekä vaaka- että pystysuunnassa määrätty tilavuus. Sellaisena se ei itsessään estäisi tai rajoittaisi sen perustana olevan peruskiinteistön käyttöä tai hyödyntämistä muutoin kuin oman sijaintinsa osalta. Peruskiinteistö jäisi 3D-

kiinteistön muodostaman kokonaisuuden ympärillä täysin ennalleen. 3D-kiinteistön omistuksen tai hallinnan siirtymiseksi pois peruskiinteistön omistajalta tarvittaisiin pätevä oikeusperuste, aivan kuten se tarvitaan nykyisinkin 2D-kiinteistöjen osalta. Mitään uusia peruskiinteistön omistajan omaisuudensuojaa rajoittavia tai rajoittamisen mahdollistavia oikeusperusteita ei 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi esitetä. Ehdotuksen myötä ainoastaan muutettaisiin sitä tapaa, jolla pätevän oikeusperusteen nojalla syntyviä ja siirtyviä kokonaisuuksia voidaan hallita.

3D-kiinteistöjä voitaisiin muodostaa vain asemakaava-alueella ja ainoastaan niissä tilanteissa, joissa rakentamistoiminnan tarkoituksenmukainen järjestäminen näin edellyttää. Ennen lakimuutosta laadittujen asemakaavojen osalta mahdollisuus 3D-kiinteistöjen muodostamiseen arvioitaisiin tonttijakoa koskevassa menettelyssä. Jatkossa kaavoituksessa tultaneen ottamaan huomioon mahdollisuus kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseen niissä kohteissa, joissa sitä pidetään tarkoituksenmukaisena. 3D-kiinteistö voisi sijaita maanpinnan tason ylä- tai alapuolella. Se voisi sijaita myös siten, että osa siitä on maanpinnan tason ala- ja osa yläpuolella. Kiinteistön korkeusasema määriteltäisiin suhteessa meren pinnan tasoon N2000 - järjestelmässä. Sen asemaa ei olisi suhteutettu kuvitteelliseen maan pinnan tasoon.

Olennaista kaikissa tapauksissa on kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus. Asemakaavassa voitaisiin tarpeen niin vaatiessa määrätä, että tietyn alueen kiinteistöjaotus toteutetaan kolmiulotteisina kiinteistöinä. Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen olisi myös mahdollista, jos kiinteistöt muodostettaisiin sitovan tonttijaon mukaisesti kaavan käyttötarkoitusmääräyksiä ja rakennustehokkuutta koskevia määräyksiä rikkomatta, eikä kaavan sisällöstä muuta johtuisi. Päällekkäin sijoitettavien kiinteistöjen lukumäärä määräytyisi asemakaavan ja sitovan tonttijaon puitteissa, eikä lainsäädäntöön tulisi tätä rajoittavia säännöksiä. Lisäksi esimerkiksi toteuttamista ja ylläpitoa koskevassa järjestelyasiakirjassa kolmiulotteisesta kiinteistöjaotuksesta MRL 164 §:ssä tarkoitettuine yhteisjärjestelyineen voitaisiin sopia yksityiskohtaisemmin, kuitenkin asemakaavamääräykset ja mahdollinen sitova tonttijako huomioon ottaen.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen mahdollistaminen lainsäädännössä ei aiheuttaisi muutosta siihen, mitä kiinteistöstä luovutettavan määräalan osalta on säännelty eriasteisissa säädöksissä. Myöskään kiinteistön kauppaa, varainsiirtoverotusta tai ulosmittausta koskevaa sääntelyä ei muutettaisi, koska se, mitä on säädetty kiinteistöistä, koskisi myös 3D-kiinteistöjä. Lainsäädäntöä muutettaisiin ainoastaan niiltä osin, kuin se ei muuttamattomana käsittelisi 3D-kiinteistöjä samalla tavalla kuin 2D-kiinteistöjä, tai kun lain määritelmä tai käsite on lainattu nyt muutettavaksi ehdotetusta kiinteistönmuodostamislain käsitteestä ja sitä on johdonmukaisuuden vuoksi muutettava samassa yhteydessä kuin sen lähtötietoa. Tällainen tilanne on kyseessä esimerkiksi kiinteistöverolain osalta, jossa kiinteistöinä pidetään maanomistuksen yksiköitä vastaavalla tavalla kuin kiinteistönmuodostamislaissa.

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. Nykytilanteessa asemakaava-alueella rakentamisen lähtökohtana on, että ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuspaikkana käytettävän tontin tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin. Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n säännöksen mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kuitenkin asemakaavan mukaista sitovan tonttijako-alueen 3D-kiinteistöä varten voitaisiin jatkossa, uuden MRL 81 a §:n nojalla, myöntää rakennuslupa, vaikka kolmiulotteista tonttia ei vielä ole muodostettu kiinteistöksi eikä merkitty kiinteistörekisteriin. Rakennuksen käyttöönotto kuitenkin edellyttäisi kiinteistön tulemista merkityksi rekisteriin.

3D-kiinteistö muodostettaisiin aina tietyn asemakaavassa ja tarvittaessa sitovassa tonttijaossa mahdollistetun rakennushankkeen toteuttamiseksi. Hanke konkretisoituu käytännössä rakennuslupavaiheessa, jolloin vasta voidaan määritellä kiinteistön tarkka ulottuvuus ja tarpeellisten rasitteiden sijainti. Kaksiulotteisen kiinteistön muodostamisesta poiketen on rakennuskorttelin sijoittuvien 3D-kiinteistöjen (tonttien) erityispiirteenä usein se rakentamistapaan liittyvä ominaisuus, että rakennuksen tai rakennuksen osan ulkoseinien sekä ala- ja yläpintojen on tarkoitettu sijoittuvan kiinni muodostettavan kiinteistön rajapintoihin. Tästä seuraavat erittäin suuret tarkkuusvaatimukset kiinteistön ulottuvuuden täsmälliselle määrittämiselle.

Kolmiulotteista tonttia ei ole mielekästä muodostaa kiinteistörekisteriin merkityksi kiinteistöksi, jos on todennäköistä, että sen ulottuvuus ei vastaa rakennushanketta, ja jos rajojen sijaintia joudutaan sen johdosta myöhemmin tarkistamaan. Tämän johdosta rakennuskorttelin 3D-kiinteistön muodostamisen yhteydessä tärkeää olisi tutkia asemakaavamääräyksen ja sitovan tonttijaon lisäksi myös mahdollinen voimassa oleva rakennuslupa. Koska lopullinen rakennus eri syistä saattaa poiketa jossain määrin luvassa yksilöidystä, luvan olemassaolo ei kuitenkaan olisi kiinteistön muodostamisen ehdoton edellytys. Lisäksi uuden MRL 81 a §:n nojalla rakennuslupa ja siihen liittyvä poikkeaminen voitaisiin myöntää kolmiulotteiseen kiinteistöjaotukseen perustuvaa hanketta varten jo ennen kiinteistöjen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Lupamenettely ja lupaharkinta vastaisivat maankäyttö- ja rakennuslain 19 luvussa säädettyä. Siten luvan edellytyksiin on sovellettava mm. MRL 135 §:ää.

Rakennuskorttelin ulkopuolisilla alueilla (esim. pysäköintilaitokselle puiston alla) ei 3D-kiinteistönkään muodostamiselle luonnollisesti ole tarpeen asettaa samoja ehtoa kuin rakennuskortteleihin, joten tonttijaon oikeusvaikutusten kaltaisia määräyksiä ei näitä alueita koskien olisi tarvetta luoda.

Rakennuskorttelissa tapahtuva kolmiulotteiseen kiinteistöjaotukseen perustuva rakentaminen edellyttäisi sitovan tonttijaon hyväksymistä. Tämän johdosta maankäyttö- ja rakennuslain sitovaa tonttijakoa koskevaa sääntelyä muutettaisiin niin, että myös maanalaisen asemakaavan alueella sovellettaisiin tonttijakoa koskevia säännöksiä, eli MRL 78 §:n 5 momentti kumottaisiin.

Tonttijaon ja rakennuslupamenettelyn kuulemissäännöksiä ehdotetaan täydennettäviksi. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen myötä rakennuksessa voi olla monta kiinteistöä, joiden omistajat yhdessä rakentavat ja hallitsevat rakennusta. Talotekniikka, rakenteet, kulkuväylät ja monet muut rakennusratkaisut palvelevat useita tai kaikkia rakennuksen kiinteistönomistajia. Kuulemissäännöksiä täydennettäisiin siten, että myös muut kuin välittömät rajanaapurit tulisivat 3D-tonttijaon tilanteissa kuulluiksi, jos samassa korttelissa sijaitsevan yhden kiinteistönomistajan hanke olennaisesti vaikuttaa näiden etuihin.

Rakennuskorttelin ulkopuolisilla alueilla, kuten puiston alla olevalta pysäköintilaitokselta, ei edellytettäisi sitovaa tonttijakoa 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksenä. Maanalainen asemakaava voisi koskea myös aluetta, jolla ei ole maanpäällistä asemakaavaa. Tällöin sitovan tonttijaon laatimisen tarve maan alle jää asemakaavassa ratkaistavaksi.

Kiinteistönmuodostamislain 154 §:n kulkuyhteyksien järjestämistä koskevaa säännöstä olisi tarkistettava sen soveltamiseksi myös 3D-kiinteistöihin. Samoin MRL:n rakennusrasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevia lainkohtia muokattaisiin niin, että niitä voitaisiin käyttää kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellisten käyttöoikeuksien perustamiseen.

Jo muodostetun 3D-kiinteistön rajat voitaisiin käydä uudelleen kiinteistönmäärityksessä kuten minkä tahansa kiinteistön rajat. Rajankäynti voisi koskea koko ulottuvuuden uudelleen mää-

räämistä, jos varsinaisessa muodostamistoimituksessa tai sen jälkeen asia olisi osoittautunut riitaiseksi tai epäselväksi. KML:n aikaisemmin määrätyn rajan käymistä koskevia säännöksiä ei esitetä muutettavaksi tai täydennettäväksi.

Tarve 3D-kiinteistön lakkauttamiseen voisi syntyä asemakaavan muutoksen, viranomaistarpeen tai omistajan tahdonilmaisun perusteella. Kun edellytykset kiinteistön lakkaamiselle olisivat olemassa, eli rasitusten ja omistuksen yhtenäisyys on käsillä, 3D-kiinteistön yhdistäminen perinteiseen 2D-kiinteistöön voisi tapahtua siten kuin kiinteistöjen yhdistämisestä on säädetty nykyisessä kiinteistönmuodostamislain 214 §:ssä. Mainittuun säännökseen ei siten esitetä muutosta. 3D-kiinteistön lakkauttamisen yhteydessä olisi järjesteltävä mahdolliset rasitteet, kiinnitykset ja muut oikeudet, jolloin erityisesti on turvattava pantinhaltijan, kiinteistönomistajan ja muiden oikeudenhaltijoiden asema. Kiinteistöjärjestelmän selkeyden ja luotettavuuden tulee luonnollisesti säilyä myös 3D-kiinteistön lakkauttamisen jälkeen.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Esitys lisäisi osaltaan ja välillisesti Maanmittauslaitoksen viranomaistoiminnan kustannustehokkuutta pitkällä ajanjaksolla mahdollistamalla 3D-kiinteistöjen muodostamisen sekä lainhuudatuksen ja siten selkeyttämällä niiden käyttämistä kiinnityksen kohteina. Uuden 3D-kiinteistöt mahdollistavan järjestelmän toteuttamisen sekä suunnittelun tarkkoja kustannus- ja resurssivaatimuksia on vaikea arvioida. Maanmittauslaitoksen ylläpitämien rekisterien osalta kustannuksia tulee muutoksista kiinteistötietojärjestelmän (KTJ:n) kiinteistöosaan, toimitustuotantojärjestelmän (ns. JAKO:n) ja KTJ:n kiinteistörekisterinpitosovelluksiin sekä kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmään. Maanmittauslaitoksen osalta muutoksista johtuviksi kustannuksiksi töineen on arvioitu noin 1 miljoona euroa. Tällöin kokonaan uusia tietojärjestelmäosia ei tarvittaisi.

Kiinteistörekisteriä ylläpitävien kuntien osalta muutoksesta aiheutuvat kuntien omien tietojärjestelmien uudistamiseen liittyvät kustannukset jäävät kuntien itse vastattaviksi. Kuntien ylläpitämien rekisterien osalta kustannukset arvioidaan vähäisiksi. Kuntien osalta käyttöönoton, testauksen sekä tietojärjestelmien sopeutustyön kokonaiskustannuksiksi on arvioitu n. 200.000 euroa. Valtion organisaatioista Verohallinto ja Väestörekisterikeskus joutuvat tekemään vähäisiä sopeutustöitä omissa järjestelmissään, mikäli kiinteistöjen 3D-tietoja aiotaan hyödyntää niiden toiminnassa.

Kiinteistöjen hallinnoinnin selkeytyminen sekä läpinäkyvyyden ja avoimuuden lisääntyminen taaja-asutusalueen suurten uudisrakennushankkeiden osalta tulee kaikkien osapuolten hyödyksi. Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä on mahdollista laajentaa myös olemassa oleviin kiinteistömassoihin, jolloin laajoihin ja komplekseihin sopimuksiin perustuvia omistus- ja hallinta-arkkitehtuurijärjestelyjä voidaan tietyissä tilanteissa keventää. Lisäksi kiinteistöistä koostuvien vakuusmassojen hallinta paranee luototustoiminnassa.

Kolmiulotteiset kiinteistöt mahdollistavaa järjestelmää koskevat lainsäädäntötoimenpiteet ja järjestelmän kehittämiseen liittyvät toimenpiteet on tarkoitus toteuttaa siten, että syntyvät kustannukset ovat järjestelmän tulevaan käyttöalaan suhteutettuina kohtuullisia. Koko järjestelmä tulee säilyttää selkeänä ja loogisena, jolloin vaatimukset kiinteistönomistajien oikeusturvan pysyttämisestä sekä kiinteistöjärjestelmän selkeyden ja luotettavuuden säilyttämisestä ennallaan otetaan huomioon. Kolmiulotteiset kiinteistöt tunnistava kiinteistöjärjestelmä asemakaava-alueella vähentäisi tarvetta nykyisenkaltaisiin monimutkaisiin ja laajoihin hallinnanjako- ja maanvuokrasopimuksiin. Järjestelmä selkeyttäisi isojen hankkeiden toimeenpanoa ja edistäisi

siten taloudellisen toiminnan tehokkuutta ja kustannusvastaavuutta sekä vähentäisi hallinnollisia kustannuksia. Järjestelmän toimivuus saattaa tosin isojen hankkeiden osalta edellyttää toisaalta toteuttamista varten ja toisaalta MRL 164 §:ssä tarkoitettuja yhteisjärjestelyjä varten järjestelyasiakirjojen laatimista maan omistajien, asianomaisen kunnan ja hankkeeseen sitoutuneiden rakennuttajien kesken.

Kiinteistön kiinnittäminen ja käyttö vakuutena olisi suoraviivaisempaa kuin hallinnanjakosopimusten kirjaaminen ja siihen perustuva osuuden kiinnittäminen. 3D-kiinteistöjen myötä rakennusten osaomistajille avautuisi mahdollisuus tämän yksinkertaisemman mallin käyttöön. Toisaalta, vaikka vakuusjärjestelyt helpottuvat, joutuvat 3D-kiinteistöjen omistajat ja pantinhaltijat kuitenkin edelleen pohtimaan vakuuden arvoa sen olosuhteista käsin. 3D-kiinteistönkin vakuusarvo riippuu sen käyttömahdollisuuksista. Esimerkiksi tyhjän, ilmassa olevan 3D-tontin vakuusarvo ei liene sama kuin vastaavan tasoisen tontin, joka sijaitsee maan pinnassa, ellei molempien rakentaminen ole yhtä helppoa, itsenäistä ja varmaa. Ilmassa olevaa tonttia ei voi sen luonteen vuoksi käytännössä rakentaa samalla tavalla itsenäisesti ja itse päätettynä ajankohtana kuin maan pinnassa olevaa perinteistä 2D-tonttia. Ilmassa olevan kiinteistön riippuvuussuhteet ala- ja yläpuolisiin kiinteistöihin ja niiden rakentamiseen voivat vaikuttaa sen arvoon.

Siirtyminen kolmiulotteisiin kiinteistöihin edellyttäisi osittaista lähestymistavan muutosta myös rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Rakennuksen sisäiset kiinteistörajat voivat lisätä selvitystarpeita esimerkiksi sellaisten kiinteistöjen keskinäisten riippuvuuksien osalta, jotka vaikuttavat yksittäisen kiinteistön rakentamiseen ja käyttöön. Kiinteistöjen omistajien kesken tulisi päästä hankkeen varhaisessa vaiheessa yhteisymmärrykseen esimerkiksi yhteisistä rakenteellisista ja taloteknisistä järjestelyistä, kulku- ja käyttöoikeuksista, energia- ja paloteknisestä ratkaisuista ja niiden toteuttamisesta. Samoin voi syntyä uudenlaista tarvetta sopimuksin varmistua rakennusten ja rakennusosien kunnossapidosta, esimerkiksi vastuun jakautumisesta kunnossapitoon liittyen. Toiminnanharjoittajille muutos voisi tarkoittaa tietyissä tilanteissa aiempaa laajempien, monimutkaisempien tai lukumääräisesti useampien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten tekemistä. Sopimisen painopiste siirtyisikin näissä tilanteissa todennäköisesti nykyistä aikaisempaan vaiheeseen prosessia. Tämä saattaisi muuttaa aikataululliseesti joitain rakennuksen sisäisiä muutostilanteita nykyisestä. Rakennuslupamenettelyssä edellä mainituista asioista tulee esittää riittävä selvitys, jotta luvanmyöntämisedellytyksiä on mahdollista arvioida. Rakennuskohteen sisäiset asiat voivat tulla tätä kautta jatkossa aiempaa enemmän esille viranomaismenettelyissä. Näitä ovat esimerkiksi rakennuksen sisäinen tonttijako ja sisäisten kiinteistörajojen ylityksiin liittyvät rasitteet ja järjestelyt, jotka viranomainen perustaa.

Esityksessä on ennakoitu, että 3D-kiinteistöjä ei perustettaisi lukumääräisesti paljon, sillä ennakoidut hyödyt ovat suurimmat keskusta-alueilla ja hybridirakentamisessa sekä eräissä maanalaisissa kohteissa. On vaikea ennustaa, kuinka halukkaita kiinteistönomistajat, rakennuttajat tai kunnat muutoin ovat hyödyntämään 3D-kiinteistöjä. 3D-kiinteistöjen avulla voitaisiin saattaa rakennusten hallinta läpinäkyvämmäksi ja helpottaa niiden osien käyttöä vakuutena, tämä olisi yksi syy käyttää niitä. Välillisesti 3D-kiinteistöjaolla voitaisiin yrittää hallita myös erilaisia vastuutilanteita tai varautua tulevaisuuden tarpeisiin esimerkiksi pidättämällä jonkin 3D-alueen omistusoikeus itsellä, vaikka kiinteistö muilta osin luovutettaisiin eteenpäin tai päinvastoin. Uusi lainsäädännön mahdollistama väline voisi tuoda mukanaan joitain ennakoimattomia käyttötapoja, kun alalla toimivat perehtyvät siihen ja havaitsevat tilanteita, joissa sen käyttäminen on hyödyllistä.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Kolmiulotteiset kiinteistöt tunnistavan järjestelmän toteuttaminen koskemaan vain ennalta kaavoituksessa määritettyä osaa asemakaava-alueista ei tule vaikuttamaan viranomaisten toimintaan merkittävästi, koska on oletettavaa, että 3D-kiinteistöjen määrä valtakunnallisesti tulee olemaan rajallinen. Kolmiulotteiset kiinteistöt tunnistavaa järjestelmää koskevien rajoitettujen lainmuutosten säätäminen loisi kuitenkin tilaisuuden joissain tilanteissa yhdenmukaistaa viranomaiskäytänteitä erilaisissa maanpinnan ylä- ja alapuolisissa rakennushankkeissa. Vaikutukset ulottuisivat etenkin kaavoitukseen, kiinteistönmuodostamiseen, rakennustoimintaan sekä oikeuksien kirjaamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

3D-kiinteistön käyttöön ottaminen ei loisi yhteiskuntaan uuden tyyppisiä prosesseja noudatettavaksi nykyisten lisäksi. Kolmiulotteinen kiinteistö muodostettaisiin samoilla prosesseilla kuin muutkin kiinteistöt. 3D-tontit osoitettaisiin tonttijaossa ja ne rekisteröitäisiin kiinteistötoimituksessa kuten 2D-tontit. Kiinteistöjen väliset järjestelyt ja rasitteet vahvistettaisiin ja rekisteröitäisiin kiinteistörekisteriin kuten nykyisinkin. Rakennusten rakentaminen edellyttäisi nykyiseen tapaan rakennusluvan hakemista ja siinä olisi esitettävä riittävät selvitykset rakennuspaikan hallinnasta ja muiden rakennusluvan edellytysten täyttymisestä. 3D-kiinteistö olisi lainhuudatus- ja kiinnityskelpoinen, kuten perinteisetkin kiinteistöt, se voisi olla samalla tavalla vaihdannan kohteena kuin muutkin kiinteistöt.

Rakennuksessa olevien tilojen jakaminen tai yhdistäminen omistajien kesken prosessina muuttuisi. Tilojen väliset omistajasuhteiden muutokset rakennuksen elinkaaren aikana olisivat kiinteistön kauppoja tai muita saantoja. Olisi mahdollista, vanhaan tapaan, jakaa tilat pienempiin osiin ja perustaa uudet hallinta-alat määräosaisen omistamisen ja hallinnanjakosopimusten avulla. Selkeämpää kuitenkin lienee luovuttaa tilat toiselle omistajalle määräaloina. Määräalat voitaisiin lohkoa omiksi kiinteistöikseen tai liittää olemassa olevaan kiinteistöön, esimerkiksi ostajan ennestään omistamaan 3D-kiinteistöön, joka on määräalan vieressä silloin, kun lain mukaiset edellytykset tonttijaolle ovat olemassa. Ennen kun määräalat voidaan lohkoa, tarvitaan vielä uusi tonttijako, joka on määräalojen rajojen mukainen, sekä tonttien rekisteröinti.

Vaikkei uusia viranomaisprosesseja luotaisi, kaikessa viranomaistoiminnassa lainsäädäntömuutokset aiheuttavat kuitenkin tarpeen päivittää oma prosessi vastaamaan uutta lakia. Tämä kuormittaisi viranomaisia väliaikaisesti, kunnes uudet rutiinit on luotu. Samoin uudet tulkintakysymykset kuormittaisivat viranomaisen ajankäyttöä, kunnes tilanne vakiintuisi. Kaikilla lainsäädännön sektoreilla, jotka koskevat kiinteistöä tavalla tai toisella, syntyisi uusia tulkintakysymyksiä 3D-kiinteistön käyttöönoton myötä. Monissa vanhemmissa laeissa käytetään esimerkiksi termiä maanomistaja, joka yleensä on terminä synonyymi kiinteistönomistajalle. Joskus maa-alkuinen ilmaisu voi kuitenkin olla sellainen, että se linkittyy konkreettisesti maahan eikä sovellu ilmatilaan. 3D-kiinteistölle ei määriteltäisi pinta-alaa tonttijaossa tai kiinteistönmuodostuksessa. Siitäkin voi seurata uusia laintulkintatilanteita. Jos jokin oikeusvaikutus on kytketty fyysiseen maa-alueeseen tai kiinteistön pinta-alaan, on ratkaistava tapauskohtaisesti, miten tällaista kohtaa sovelletaan 3D-kiinteistön kohdalla. Joissakin säännöksissä kiinteistöä ja rakennusta on käsitelty lähes synonyyminä. Näissäkin tilanteissa tulkintaympäristö muuttuisi. Aiemmin lainsäätäjää on ohjannut mielikuva rakennuksesta kiinteistöllä ja lain teksti on sopeutettu siihen. Uusi tulkintatilanne voisi olla sellainen, jossa rakennus ei ole kiinteistön alueella, vaan yhden rakennuksen sisällä onkin monta kiinteistöä. Esimerkiksi liittymisvelvollisuudet vesihuoltoon tai jätehuoltoon on määritelty kiinteistöittäin, mutta ne koskevat yleensä käytännössä rakennettuja kiinteistöjä, eli kohteena ovat rakennukset ja niiden käyttäjät.

Asemakaavoituksessa 3D-kiinteistöt olisivat mahdollisuus, jota voitaisiin hyödyntää tarvittaessa. Esimerkiksi keskustatoimintojen alueet ovat alueita, joissa käyttötarkoituksia voidaan määrätä kaavamääräyksin eri kerroksiin. Tietoisuus 3D-kiinteistöstä mahdollisena kiinteistöjaotuksen perusteena voisi tukea kaavaratkaisua ja helpottaa sen toteuttamista. Joistain monimutkaisista kaavaratkaisuista, kuten ulokkeista, voitaisiin osittain luopua, kun olisi mahdollista perustaa 3D-kiinteistö ilmaan. Ei olisi myöskään enää tarpeen perustaa keinotekoisia tontteja ylempien kerrosten omistajille, jotta jokainen taso olisi edes pienen kiinteistöpinta-alan omistaja. Kaavoja voitaisiin yksinkertaistaa ja tavoitella mahdollisimman hyvää kaavakartan luettavuutta. Toisaalta, kaavat olisivat edelleen 2D-kaavoja, eikä 3D-kiinteistöjäkään voitaisi siten esittää aidosti 3D-muodossa. 3D-kiinteistöjen käytön kuvailu perustunee jatkossakin pitkälti sanallisiin kaavamääräyksiin.

Kaavoittajan olisi kaavamääräyksiä laatiessaan pidettävä mielessä, millaiset kaavamääräykset eivät sovi 3D-kiinteistöille. 3D-kiinteistöillä ei ole esimerkiksi pinta-alaa, jolloin pinta-alaan perustuva kaavamääräys ei yleensä toimi niiden yhteydessä. Pinta-alaan perustuva kaavamääräys voi jopa estää 3D-kiinteistön muodostamisen alueelle. Lisäksi kaavoittajan olisi otettava huomioon 3D-kiinteistön erityinen luonne. Käytännössä rakennuksen ensimmäiset kerrokset voitaisiin itsenäisesti teknisesti toteuttaa ennen yläpuolisten kerrosten (3D-kiinteistöjen) rakentamista, mutta ei päinvastoin. Kaavoittajan näkökulmasta tilanne voidaan ennakoida ja ottaa haluttaessa haltuun kaavan toteuttamista koskevin ajoitusmääräyksin.

Tonttijaolla olisi ratkaiseva rooli rakennuskorttelin 3D-kiinteistöjen muodostamisessa, koska ilman tonttijakoa niitä ei voitaisi muodostaa. 3D-kiinteistön luonteesta johtuu, että niiden rajat olisivat usein samat kuin koko rakennuksen tai rakennuksen osan rajat. Tonttijaon merkitys muuttuisi jonkin verran näiden piirteiden vuoksi. Tonttijaosta vastaavan viranomaisen olisi lisättävä yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa, jotta suunniteltu rakennus kiinteistöjaotuksineen vastaa riittävästi tonttijaon rajoja. Pinta-alan puuttuminen aiheuttaisi uusia tulkintatilanteita, kun tonttijaossa pohdittaisiin rakennusoikeuden jakautumista korkeussuunnassa kiinteistöjen kesken. Tonttijaossa jouduttaisiin ratkaisemaan myös, onko 2D- vai 3D-kiinteistöjaotus tarkoituksenmukaisempi ja miten toimitaan, jos alueen kiinteistönomistajat ovat tästä keskenään eri mieltä.

Rakennusvalvontaviranomainenkin joutuisi uusien tulkintatilanteiden eteen, kun rakennuksen sisällä voisi olla monta kiinteistöä. Sellaiset käsitteet kuin rakennus, rakennuspaikka, rakennuspaikan hallinta ja naapuri voisivat uudessa tulkintatilanteessa poiketa nykyisestä. Rakennuksen sisäisten oikeuksien ja velvollisuuksien määrittely kiinteistöittäin, kiinteistönomistajan itsenäisyyden turvaaminen ja tarve perustaa rasitteita voisivat olla hankalia määriteltäviä, kun rakennuksessa olisi monta kiinteistöä ja omistajaa. 3D-kiinteistöjä voitaisiin perustaa ilman nimenomaista asemakaavamääräystä tonttijaossa, jolloin asemakaavassa ei olisi ratkaistu esimerkiksi kulkua kiinteistölle. Myöskään tonttijaossa ei otettaisi kulkuun kantaa, joten asia voisi jäädä rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi asiaksi.

Rakennuskohteen sisäiset asiat tulevat jatkossa aiempaa enemmän esille rakennusvalvonnan menettelyissä. Tämä johtuu siitä, että rakennuksen sisäiset kiinteistörajat lisäävät selvitystarpeita. Esimerkiksi rakennuslupamenettelyssä rakennusluvan edellytysten täyttyminen on tällaisissa tilanteissa aiempaa riippuvaisempi muiden kiinteistöjen käyttö- tai vastaavasta oikeuksista. Jos rakennuslupaa ei haeta kerralla koko rakennuskokonaisuudelle, voidaan yksittäisen kiinteistön lupamenettelyssä joutua esittämään omaa kiinteistöä laajemmin esimerkiksi teknisiä ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja.

Rakentamisen teknisiä vaatimuksia koskevista rakentamismääräyksistä ainakin osa on laadittu sillä tausta-ajatuksella, että rakennus on ulkovaipoin rajattu rakennustekninen kokonaisuus.

Tällainen määräys kohdistuu koko rakennukseen kiinteistöjaotuksesta riippumatta. Kun rakennuksessa olisi useampi 3D-kiinteistö, velvoitteen toteuttamisvastuu olisi kaikkien rakennuksen kiinteistönomistajien vastuulla. Tällaisten uusien kysymysten käsittely rakennuslupamenettelyssä ja rakennustyön valvonnassa olisi haastavaa. Rakennuslupaprosessi ja hakijalta vaadittavien selvitysten määrä voisi muuttua edellä mainittuihin syihin liittyen tai sen vuoksi, että 3D-kiinteistöille voitaisiin rakentaa jo ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Myös rakennustyönaikaisessa valvonnassa voi 3D-kohteissa tulla aiempaa enemmän rasite- ja yhteisjärjestelyä koskevia lupamääräyksiä huomioitavaksi, mikä näiltä osin lisäisi rakennusvalvontaviranomaisen työtaakkaa.

Lainmuutos ei muuta rakennusvalvonnan roolia nykyisestä rakennusrasite- ja yhteisjärjestelyasioissa. Muutos tarkoittaisi rakennusvalvontaviranomaisen työmäärän kasvamista rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisen osalta, koska rasitteita ja yhteisjärjestelysopimuksia tehtäisiin lukumääräisesti nykyistä enemmän. Rasite- ja yhteisjärjestelyasiat olisivat myös nykyistä laajempia ja monimutkaisempia.

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi pääasiallisesti lohkomistoimituksissa asemakaavan rakennuskortteleissa sitovan tonttijaon mukaan. Käytännössä hyvin rajoitetusti myös halkomistoimituksissa voitaisiin yhteisomistustilanteissa muodostaa 3D-kiinteistöjä. Kuten nykyisinkin, pakkotoiminen maanhankinta tapahtuisi lunastuslain mukaan lähinnä maanpinnan alapuolisissa hankkeissa. Kolmiulotteisen maanalaisen tilan lunastaminen käyttöoikeuden asemesta omistusoikeudella tulisi yhdeksi oikeudelliseksi toteuttamiskeinoksi kaupunkien keskustoissa (asemakaava-alueilla) esimerkiksi metroa tai muuta maanalaista rautatietä taikka liikennetunnelia toteutettaessa. Maanpäällisten hankkeiden toteuttaminen tapahtuisi aluksi kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä asemakaava-alueen maanhankinnan ja -hallinnan nykyisillä keinoilla, jolloin joko kaavoitetaan vain julkisyhteisölle kuuluvaa aluetta, tehdään vapaaehtoisia kauppoja tai sovelletaan lunastuslain mukaista lunastusmenettelyä. Myös kiinteistönmuodostamislaissa säädellyt toimituslajit, kuten erityisesti KML 62 §:ssä säännelty tontinosan lunastus tai rakennusmaan järjestely olisivat mahdollisia. Varsinainen kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään tukeutuva rakennushanke toteutettaisiin rakennuttajan, kaavoittajan ja kiinteistönmuodostamisviranomaisen yhteistyönä, esimerkiksi hankekaavana, sekä vapaaehtoisen järjestelykirjan tai -sopimuksen avulla. Sama järjestelysopimus voisi, sen ollessa toimiva ratkaisu, sisältää myös MRL 164 §:ssä tarkoitetut kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä toteutettavat kulkuyhteys- ym. sopimukset, sekä kiinteistö- ja rakennusrasitteet.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Kiinteistötietojärjestelmän ja erityisesti kiinteistörekisterin tietoja käytetään laajasti eri perusrekistereissä ja muissa rekistereissä, joko kopioimalla tietoja määräajoin tai rajapinnan kautta. Kaikissa näissä järjestelmissä olisi tarvittaessa otettava huomioon 3D-kiinteistölle tai 3D-määräalalle tarvittavat uudet tiedot, joista osa tosin olisi pelkkiä koodistomuutoksia.

Perusrekistereitä ovat Väestötietojärjestelmä (VTJ), kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) sekä yritys- ja yhteisötietojärjestelmät. Väestötietojärjestelmässä ovat tiedot Suomen kansalaisista ja Suomessa pysyvästi asuvista ulkomaalaisista henkilöistä, rakennuksista, rakennushankkeista ja huoneistoista. Kolmiulotteisessa kiinteistöjaotuksessa lähtökohtana ovat kiinteistörekisterin tiedot. Maanmittauslaitoksen ja kiinteistörekisteriä ylläpitävien kuntien ohella rekistereitä, kuten rakennus- ja huoneistotietorekisteriä (RHR), ylläpitäviä viranomaisia on Patentti- ja rekisterihallituksessa, Verohallinnossa, Väestökirjahallinnossa ja Tilastokeskuksessa. Kaikissa järjestelmissä, joissa tarvittaisiin tietoa kolmiulotteisen kiinteistön ulottuvuudesta, tarvitaan muutoksia 3D-ominaisuuksien esittämiseksi. Nyt suunnitellulla kevennetyllä toteuttamistavalla työn määrää saataisiin rajoitettua ja kustannuksia siten vähennettyä. Muutokset liittyvät eräi-

den ominaisuus- ja sijaintitietojen lisäämiseen, koodistolisäyksiin sekä kiinteistörekisterin aineistojen kopioimiseen ja välittämiseen siirtotiedostoina ja rajapintapalveluina. Muutokset ovat tarpeen myös kiinteistörekisterin ylläpitovälineisiin ja tietopalvelutuotteisiin. Viimeksi mainituissa tapauksissa virastojen järjestelmiä olisi ominaisuuksiltaan laajennettava, jotta uutta tietoa voitaisiin hyödyntää.

5 Asian valmistelu

Teknisessä korkeakoulussa (nykyisessä Aalto-yliopistossa) laadittiin vuonna 2004 lisensiaattitutkimus 3D -kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Tutkimuksessa selvitettiin, johtuuko nykyisestä kaksiulotteisesta kiinteistöjärjestelmästä käytännön ongelmia maanpinnan ylä- ja alapuolisen tilan käytölle. Suomen Kuntatekniikan Yhdistyksen Kiinteistöinsinöörien kerho teki 23.3.2005 aloitteen maa- ja metsätalousministeriölle kiinteistönmuodostamis- ja rekisteröintilainsäädännön kehittämiseksi ottaen huomioon käytännössä jo tehdyt kolmiulotteisia maankäytön järjestelyjä koskevat ratkaisut.

Eräiden valmistelevien toimien jälkeen maa- ja metsätalousministeriö asetti 11.5.2006 laajaalaisen työryhmän selvittämään kolmiulotteisen (3D) kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämislinjoja Suomessa. Työryhmän muistio ilmestyi maa- ja metsätalousministeriön julkaisuna MMM 2008:1. Tämän jälkeen 3D -kiinteistöjärjestelmän perustamista on jatkettu 11.4.2011 päivätyllä oikeudellisten ongelmien kartoituksella, joka oli tilattu asiantuntijaselvityksenä Helsingin yliopistosta, sekä Maanmittauslaitoksen sisäisissä projekteissa tehdyillä jatkoselvityksillä, joihin on myöhemmässä vaiheessa osallistunut myös kiinteistörekisterin pitämisestä vastaavien suurten kaupunkien, Helsingin, Espoon ja Tampereen kiinteistöinsinööriedustajia. Projekteissa on kuultu laajasti asiantuntijoita.

Maa- ja metsätalousministeriö perusti työryhmän kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen lainsäädäntöpohjan valmistelemiseksi 10.8.2015. Työryhmä kokoontui 12 kertaa ja Lakiesitys on valmisteltu työryhmän työn pohjalta maa- ja metsätalousministeriössä.

Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunto oikeusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, ympäristöministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä, Sisäministeriöltä, Korkeimmalta hallinto-oikeudelta, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Maanmittauslaitokselta, Liikennevirastolta, Verohallinnolta, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Väestörekisterikeskukselta, Finavialta, Aalto-yliopistolta, Helsingin yliopistolta, Turun yliopistolta, Lapin yliopistolta, Itä-Suomen yliopistolta, Helsingin kaupungilta, Espoon kaupungilta, Tampereen kaupungilta, Turun kaupungilta, Oulun kaupungilta, Jyväskylän kaupungilta, Kuopion kaupungilta, Mikkelin kaupungilta, Vantaan kaupungilta, Lahden kaupungilta, Kouvolan kaupungilta, Porin kaupungilta, Joensuun kaupungilta, Lappeenrannan kaupungilta, Hämeenlinnan kaupungilta, Vaasan kaupungilta, Rovaniemen kaupungilta, Seinäjoen kaupungilta, Kotkan kaupungilta, Salon kaupungilta, Suomen Kuntaliitto ry:ltä, Elinkeinoelämän keskusliitto ry:ltä, Finanssialan keskusliitto ry:ltä, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:ltä, Svenska Lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f:ltä, Maanomistajain liitto ry:ltä, Suomen kiinteistöliitto ry:ltä, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:ltä, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:ltä, Rakennusteollisuus RT ry:ltä, RAKLI ry:ltä, Rakennustietosäätiö ry:ltä, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry:ltä.

Lausuntoja saivat antaa myös muut kuin lausuntopyyntökirjeessä mainitut tahot.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Kiinteistörekisterilain 2 §:ää on muutettu tieoikeuksia koskevilta osin lailla 375/2016. Vuoden 2017 alusta voimaan tullut laki on otettu huomioon tätä esitystä laadittaessa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Kiinteistönmuodostamislaki

2 §. Pykälään sisältyvät laissa käytetyt määritelmät. Pykälän 1 momentin 1 kohtaan sisältyvät kiinteistön ja sen ulottuvuuden määrittelyt. Nämä on kuitenkin tehty kaksiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään perustuvan kiinteistöjaotuksen lähtökohdista. Kiinteistöllä tarkoitetaan voimassa olevan lain mukaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö on siten lainkohdassa määritelty viittauksella kiinteistörekisterilakiin ja sen mukaiseen velvollisuuteen merkitä tietyt yksiköt kiinteistöinä kiinteistörekisteriin.

Määritelmään sisältyy nykymuodossaan edellytys siitä, että rekisteriin kiinteistörekisterilain perusteella merkittävän kokonaisuuden tulee olla maanomistuksen yksikkö. Mainittu vaatimus ei kuitenkaan perustu kiinteistörekisterilakiin, vaan sisältyy ainoastaan kiinteistönmuodostamislakiin.

Perinteisessä kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä vaatimus kiinteistön yhteydestä konkreettiseen maa-alueeseen on ollut looginen, sillä kiinteistöillä on käytännössä tarkoitettu vain tietyin tavoin yksilöityjä maanpinnan osia. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen näkökulmasta vaatimus maa-alueesta on kuitenkin ongelmallinen. Kiinteistörekisterilakiin esitettävällä muutoksella mahdollistettaisiin rekisteriin merkintä kiinteistöinä myös sellaisten rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjen kokonaisuuksien osalta, joihin ei sisälly lainkaan varsinaista maa-aluetta (kolmiulotteiset kiinteistöt).

Kiinteistönmuodostamislain kiinteistökäsite on tarkoitus jatkossakin säilyttää yhdenmukaisena suhteessa kiinteistörekisterilakiin nykyisenkaltaisen viittaussäännöksen kautta. Kiinteistörekisterilaissa tarkoitetut kolmiulotteiset kiinteistöt olisivat siten jatkossa myös kiinteistönmuodostamislain näkökulmasta kiinteistöjä. Tästä syystä kiinteistönmuodostamislain 2 pykälän 1 momentin 1 kohdan ensimmäiseen lauseeseen lisättäisiin maininta siitä, että kiinteistöllä tarkoitetaan laissa maanomistuksen yksiköiden lisäksi myös muita kiinteistöinä kiinteistörekisteriin merkittäviä yksiköitä. Tämä säilyttäisi KML:n ja KRL:n kiinteistökäsitteiden nykyisenkaltaisen yhteyden ja mahdollistaisi voimassa olevan kiinteistöjä koskevan sääntelyn soveltamisen suurelta osin muuttumattomana.

Samaan säännöksen kohtaan sisältyvään kiinteistön ulottuvuuden määritelmään muutoksella ei olisi vaikutuksia, vaan kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön ulottuvuus olisi määritelmällisesti täysin yhteneväinen perinteisten maan pinnan tasossa olevien kiinteistöjen kanssa.

Kolmiulotteinen kiinteistö voisi olla kiinteistörekisterilain mukaan tontti, yleinen alue tai lunastusyksikkö. Lainvoimaiseen asemakaavaan ei kolmiulotteistenkaan kiinteistöjen tapauksessa liittyisi välitöntä kiinteistönmuodostamisvaikutusta, vaan jokainen 3D-kiinteistö olisi aina muodostettava kiinteistörekisterilaissa tarkoitetuksi rekisteriyksiköksi kiinteistötoimituksessa, käytännössä lohkomisessa.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen ei olisi mahdollista muuta kuin asemakaava-alueella. Asemakaavan laatiminen yksin kunnalle kuuluvana tehtävänä estäisi käytännössä sen, että 3D-kiinteistöjä muodostettaisiin muille alueille. Asemakaavassa on lisäksi mahdollista luontevasti määrittää maanpinnan ala- tai yläpuolisen tilan koordinaatein (x, y, z) osoitettu sijainti ja sen ulottuvuus voidaan siten esittää yleisesti ymmärrettävällä tavalla. Asemakaavan

lopullinen toteuttaminen tapahtuisi rakennuskorttelissa normaalisti sitovan tonttijaon hyväksymisen jälkeen ja yksinomaan tonttijakoon perustuvan lohkomisen jälkeen. Asemakaavan laatimiseen liittyvää vuorovaikutusta, kuulemista ja ympäristövaikutusten arviointia koskevat sitovat menettelytapasäännökset tulevat prosessin kautta osaksi suunnittelutyötä ja vahvistavat kolmansien osapuolten intressien huomioon ottamista. Asemakaavalla voitaisiin ehdotuksen mukaan jatkossa mahdollistaa esineoikeudellisesti uusi yksikkö, jolla on omat, asemakaavassa määritetyt rajat ympärillään. Käytännössä hyvin tarkalla tasolla tällaisen yksikön rajat määriteltäisiin sitovassa tonttijaossa, joka voidaan laatia myös erillisenä. Kiinteistötoimituksessa muodostetun 3D-kiinteistön rajat määrittelevät yleensä sen, mitä 3D-kiinteistöön ainesosana kuuluu. Sanottu koskee esimerkiksi maanpinnan yläpuolista 3D-kiinteistön rajojen sisäpuolella olevaa rakennuksen osaa, vaikka rakennus kokonaisuutena on liitetty 3D-kiinteistön alapuolisen peruskiinteistön maapohjaan.

Maanalainen 3D-kiinteistö ei käsittäisi pelkästään maan alle louhittua avointa tilaa, vaan siihen luettaisiin ainesosina tietyt tilaa rajoittavat seinät, katto ja lattia, joiden paksuus osoitettaisiin asemakaavaan merkityillä koordinaateilla tai vastaavilla määräyksillä turvallisuusnäkökohdat huomioon ottaen. Näin saavutettaisiin kaksi tavoitetta. Toisaalta kiinteistörekisteriin merkitty kolmiulotteinen kiinteistö ei ole avoin tila, vaan fyysisesti määriteltävissä oleva esine, ja toisaalta tällaiseen maanalaiseen 3D-kiinteistöön sisältyisi sen säilymisen turvaava koskemattomaksi jäävä ympäröivä vyöhyke.

Maanpinnan (peruskiinteistöjaotuksen) yläpuolelle tulevan kolmiulotteisen kiinteistön ulottuvuus perustuu horisontaalisesti asemakaavassa osoitetuttuun aluevaraukseen ja vertikaalisesti asemakaavassa osoitetuttuun rakennusoikeuteen (kerrosala ja kerrosluku). Rakennuskorttelissa 3D-kiinteistön ulottuvuus tarkentuu tonttijaossa. 3D-kiinteistön lopullinen tarkka sijainti määräytyy vasta rakentamisen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Kiinteistörekisterin tunnistetietoihin sisällytettäisiin 3D-kiinteistön osalta muun muassa tiedot sen tasosijainnista, ala- ja yläpuolisista kiinteistöistä, korkeusasemasta sekä erillinen liitetiedosto, joka sisältäisi 3D-kiinteistön kolmiulotteisen mallin.

Oikeudellisesti maanalainen kolmiulotteinen kiinteistö erotettaisiin omaksi rekisteriyksikökseen peruskiinteistöön kohdistuvasta omistusoikeudesta joko peruskiinteistön omistajan kanssa tehtävän sopimuksen perusteella (MK 2:1:ssä tarkoitetulla luovutuksella) tai poikkeustapauksissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) nojalla lunastustoimituksessa. Myös KML 62 §:ssä säädetty tontinosan lunastaminen olisi mahdollinen, kuten 62 a ja 62 b §:n lunastusmenettelyt. Teknisesti maanalainen kiinteistö tai peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö erotettaisiin kiinteistötoimituksessa, useimmiten lohkomalla. Lohkominen olisi tarvittaessa myös mahdollista omistajalle itselleen tulevaa tarvetta varten. Yhteisomistuksen purkamistilanteessa olisi mahdollinen yhteisomistuksen purkamistai järjestelysopimuksen ja siihen liittyvän lohkomistoimituksen ohella myös halkomistoimituksen suorittaminen.

20 §. Lain 20 §:ssä on määritelty lohkomisen sisältö ja tarkoitus ja lisäksi määritelty yhteislohkominen. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen tullessa mahdolliseksi, esitetään muutettavaksi lohkomista sekä määräalaa koskevaa sääntelyä siten, että se soveltuisi käytettäväksi myös kolmiulotteisesti määriteltyjen kokonaisuuksien lohkomiseen. Kiinteistöjärjestelmän yhtenäisyyden ja toimivuuden kannalta on oleellista, että kolmiulotteisesti määritellyt kiinteistöt olisivat oikeudellisilta ominaisuuksiltaan tässäkin yhteydessä mahdollisimman yhdenmukaisia perinteisten kiinteistöjen kanssa. Lain 20 §:n 1 momenttiin lisättäisiin tästä syystä maininta siitä, että rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätyn alueen ohella myös "ulottuvuuksiltaan vaaka- ja pystysuunnassa määrätty kokonaisuus" muodostaa eri kiinteistöksi tai siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla.

Kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön muodostaminen olisi kiinteistörekisterilain 2 §:n mukaisesti sidoksissa asemakaavaan sekä tonttijakoon. Kolmiulotteisia kiinteistöjä yleensä voitaisiin muodostaa vain, ellei kaavasta muuta johdu sekä tontteja vain, jos ne sisältyvät sitovaan tonttijakoon. Kolmiulotteiset kiinteistön osan luovutukset perustuisivat käytännössä aina vahvaan käsitykseen tulevan kaavoituksen sisällöstä. Kolmiulotteisesti määritellynkään määräalan osalta kiinteistöjen kirjaamisviranomaiselle ei lainsäädännössä kuitenkaan asetettaisi velvollisuutta arvioida kiinteistönmuodostamisen mahdollisuuksia vaihdannan kohteena olevan määräalan osalta. Riski siitä, että määräalasta ei ole mahdollista muodostaa lopullista kolmiulotteisesti määriteltyä kiinteistöä, olisi siten luovutuksen osapuolilla itsellään kuten perinteistenkin kiinteistöjen osalta.

Lain 20 §:n toisen virkkeen mukaan tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Koska 3D-kiinteistöt muodostettaisiin lohkomalla ne yhdestä tai useammasta kaksiulotteisesta "peruskiinteistöstä", tulisi mainittua säännöstä tulkita 3D-kiinteistöjen osalta siten, että poikkeaminen on mahdollista vain saman peruskiinteistön tai samojen peruskiinteistöjen alueella.

25 §. Kiinteistönmuodostamislakia sovelletaan myös yhteismetsää koskeviin kiinteistötoimituksiin, jollei erikseen säädetä toisin. Lain 25 § sisältää säännökset panttioikeuden haltijan oikeudellisen aseman turvaamisesta yhteisen alueen lohkomisessa. Kun yhteismetsälain (109/2003) 37 § sisältää oman säännöksen panttioikeuden haltijan oikeudellisen aseman turvaamisesta tilanteessa, jossa yhteismetsästä luovutetaan alue tai yhteismetsä myydään, ei myytyä yhteismetsää tai siitä luovutettua aluetta lohkottaessa ole tarpeen soveltaa kiinteistönmuodostamislain 25 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä. Kun yhteismetsälaki (37/1991) on kokonaisuudessaan kumottu 1.3.2003 voimaan tulleella yhteismetsälailla 109/2003, pykälän 3 momentin viittaussäännös esitetään tarkistettavaksi voimassa olevaa yhteismetsälakia ja sen vastaavia säännöksiä koskevaksi.

85 §. Kiinteistönmuodostamislain voimassa oleva 85 § ehdotetaan tarkistettavaksi teknisesti siten, että säännöksen sisältämä viittaus kumottuun yhteismetsälakiin (37/1991) tarkistetaan viittaukseksi voimassa olevaan yhteismetsälakiin 109/2003.

154 §. Voimassa olevassa laissa säädetään kiinteistöoikeudellisen tyyppipakkoperiaatteen mukaisesti tarkasti niistä rasitetyypeistä, joita voidaan perustaa kiinteistötoimituksissa ja joita voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. Kun asemakaavassa määrätään maanpäällisen tai -alaisen kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisesta, kaavan laatimisen yhteydessä tulisi ensisijaisesti ratkaista ne järjestelyt, jotka ovat tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön tarkoituksenmukaisen käyttämisen turvaamiseksi. Erityisesti 3D-kiinteistöjen osalta kulkuyhteyksien järjestäminen tulisi olemaan useissa tapauksissa erikseen ratkaistava kysymys.

3D-kiinteistöä koskevat kulkuyhteysjärjestelyt voidaan järjestää maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tai ehdotettavassa 164 a §:ssä säädetyin kiinteistöjen yhteisjärjestelyin. Jos kulkuyhteys olisi mahdollista järjestää toisella kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa hyödyntäen, tulisi kyseeseen MRL:n 158 §:ssä säännelty rakennusrasite.

Joissain tilanteissa kulkuyhteyden järjestämiseksi olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista käyttää KML:n mukaisia kiinteistörasitteita, joihin liittyy oikeus käyttää tietyllä tavalla toisen kiinteistön aluetta. Tämän mahdollistamiseksi ehdotetaan KML 154 pykälän 1 momentin 11 kohta muotoiltavaksi uudelleen siten, että kiinteistölle kulkuyhteyttä varten tarvittava alue asemakaava-alueella voisi jatkossa olla myös kolmiulotteisesti määritelty.

1.2 Kiinteistörekisterilaki

2 §. Lain 2 pykälän 1 momentissa säädetään kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkittävistä yksiköistä. Tähän asti kiinteistöjä ovat olleet poikkeuksetta ainoastaan maanomistukseen perustuvat tietyin tavoin yksilöidyt fyysiset maa-alueet, jotka on määritelty maan pinnan tasossa.

Ehdotettavan muutoksen mukaisesti rekisteriin voitaisiin jatkossa merkitä kiinteistöinä myös rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia, joihin ei sisälly varsinaista maan pinnan tasossa määriteltävää maa-aluetta. Rekisteriin merkintä edellyttäisi lisäksi kokonaisuuden sijaitsemista asemakaava-alueella sekä tontin osalta sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Nykyisin tunnetuista kiinteistöjen lajeista mainituin tavoin määrättyinä rekisteriin voitaisiin jatkossa merkitä tontteja, yleisiä alueita sekä lunastusyksiköitä. Rajoiltaan vaaka- sekä pystysuunnassa merkityt yksiköt tunnettaisiin *kolmiulotteisina kiinteistöinä (3D-kiinteistö)*. Edellä mainitut kiinteistön lajit tulevat käytännössä kattamaan kaikki sellaiset tilanteet, joissa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen olisi tarkoituksenmukaista, eikä muiden kiinteistörekisterilain 2 §:ssä lueteltujen kiinteistötyyppien kolmiulotteisen muodostamisen mahdollistaminen ensi vaiheessa olisi tarpeen.

3D-kiinteistön rekisteriin merkitsemisen edellytyksenä olisi rekisteröitäväksi tarkoitetun kiinteistön sijaitseminen asemakaava-alueella. Varsinaista mainintaa kaavassa siitä, että 3D-kiinteistöjen muodostaminen kaava-alueella on mahdollista, ei laissa edellytettäisi. Tällaisen vaatimuksen asettaminen edellyttäisi käytännössä kaavan muuttamista 3D-kiinteistöjen mahdollistamiseksi aina, kun kysymys on kaavasta, joka on laadittu ennen kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön laatimista, eikä tämä järjestelmän hyötyjen tehokkaan toteutumisen kannalta olisi mielekästä.

Ainoana kaavoituksesta johtuvana rajoituksena kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiselle olisi se, että kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen ei saisi olla ristiriidassa olemassa olevan asemakaavan toteuttamisen kanssa. KRL 2 §:ään tämä periaate kirjattaisiin toteamalla sen toisessa momentissa kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen olevan mahdollista, "ellei kaavan sisällöstä muuta johdu." Tällainen tilanne olisi kysymyksessä esimerkiksi, kun alueen kaavanmukainen käyttötarkoitus olisi asuinpientalojen korttelialue, jonka rakennustehokkuus ei ilman kaavamuutosta käytännössä mahdollista kolmiulotteista kiinteistön muodostusta.

Säännöksen ehdotettu muotoilu olisi kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön perussäännös. Kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön käsite tuotaisiin tässä lainsäädännön järjestelmään tarkoituksin määritellä se siten, että se vastaisi oikeudelliselta luonteeltaan mahdollisimman läheisesti perinteistä kaksiulotteisesti määriteltyä kiinteistöä ja sitä koskien voitaisiin jatkossa soveltaa kattavasti jo voimassa olevaan lainsäädäntöön sisältyviä kiinteistöjä koskevia säännöksiä. Ellei asian luonteesta johtuvia erityisiä/pakottavia syitä olisi, tulisi 3D-kiinteistöjä käsitellä oikeudellisesti täysin samoin kuin perinteisiä 2D-kiinteistöjäkin. 3D-kiinteistön määritteleminen samassa lainkohdassa muiden kiinteistöinä rekisteriin merkittävien yksiköiden kanssa, niitä vastaavalla tavalla, tekisi syntyvästä kokonaisjärjestelmästä mahdollisimman selkeän soveltaa ja minimoisi lainsäädäntöön tehtävien lisämuutosten tarpeen.

1.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki

78 §. *Tonttijako.* Pykälässä säädetään tonttijaosta. Sen toisen momentin loppuun ehdotetaan uutta virkettä, josta käy ilmi mahdollisuus kolmiulotteiseen tonttijakoon ja kiinteistönmuodos-

tamiseen. Siinä todettaisiin, että sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen. Sitovassa tonttijaossa on mahdollista tehdä monenlaisia ja sekamuotoisiakin ratkaisuja tonttien vaaka- ja pystysuuntaisten rajojen suhteen, järjestelmä olisi tältä osin joustava.

Pykälän viimeinen momentti, jossa on kielto soveltaa tonttijakoa koskevia säännöksiä maanalaisen asemakaavan alueella, ehdotetaan kumottavaksi. Tämän seurauksena maanalaisissakin asemakaavoissa olevat rakentamistoimintaan varatut alueet voitaisiin jakaa tonteiksi, milloin se on tarpeen maankäytön järjestämiseksi.

Uudistusta ehdotetaan, koska kaupunkirakenne laajenee yhä useammin maan alle. Maanalaisen tilan käyttö ilmoitetaan asemakaavassa yleensä kolmiulotteisesti niin, että kaavamääräyksin määritetään alueen, esimerkiksi liikennealueen, vertikaalinen suhde ja korkeusasema suhteessa saman alueen eri kerroksissa sijaitseviin muihin toimintoihin ja maan pinnalla olevaan toimintaan. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen avulla näitä maanalaisia tiloja voitaisiin jakaa kolmiulotteisiksi omistusoikeusyksiköiksi noudattaen kaavassa ja tonttijaossa osoitettuja kortteli- ja kiinteistörajoja.

79 §. *Erillisen tonttijaon laatiminen.* Pykälässä säädetään erillisestä tonttijaosta. Sen 2 momentin mukaan valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi lisäämällä siihen uusi 3 momentti. Samalla nykyinen 3 momentti siirtyisi pykälän 4 momentiksi. Uuden 3 momentin mukaan muutakin tonttijaon ulkopuolista kuin 2 momentissa tarkoitettua kiinteistönomistajaa olisi kuultava, jos päätös voisi olennaisesti vaikuttaa tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Uutta momenttia sovelletaan vain, jos tonttijako tehdään kortteliin, jota koskee jo aikaisemmin tehty kolmiulotteinen tonttijako. Tämä rajoitus on kirjoitettu säännökseen. Samoin säännöksessä tuodaan esille, että kuulemisen piiriin mahdollisesti tuleva kiinteistö voisi sijaita tonttijakoalueen ylä- tai alapuolella tai sen sivulla. Kiinteistöjen sijainnin ilmoittaminen ei käytännössä rajaa momentin soveltamisalaa, mutta se tuo esille sen tosiasian, että kolmiulotteiset kiinteistöt voivat sijaita toistensa ala- ja yläpuolella tai rinnakkain, irti maan pinnasta.

Tavoitteena uudelle sääntelylle on varmistaa, että erillisessä tonttijakomenettelyssä kuullaan myös muita kuin tonttijakoalueeseen välittömästi rajautuvien kiinteistöjen omistajia, jos olennaisen vaikutuksen ehto täyttyy. Säännös olisi tarpeen hankkeen ylä- tai alapuolella tai siihen nähden rinnakkain sijaitsevien kiinteistöjen omistajien kuulemisen turvaamiseksi erityisesti silloin, kun kiinteistöt sijaitsevat tai voivat sijaita samassa rakennuksessa ja niiden käyttö on riippuvainen tonttijakoalueen kiinteistöjen käytöstä.

Pykälän 2 momentissa on säädetty tonttijaon laatimista koskevasta asetuksenantovaltuudesta. Tätä on käytetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n valtuussäännöksenä. Kyseisessä asetuksen 37 §:ssä on säädetty velvollisuudesta rajata tontti tonttijaossa katualueeseen. Lisäksi siinä on säädetty niistä tarkemmista perusteista, joiden avulla määritellään tonttien muoto ja koko. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi asetusta on tarpeen muuttaa katualueeseen rajoittumisen osalta, koska samassa rakennuksessa olevien kiinteistöjen kulkuyhteyksiä ei ole aina tarkoitus järjestää niin, että jokaisella olisi itsenäinen kulku suoraan katualueelle. Pykälässä tällä hetkellä olevat poikkeukset kulkuyhteysvaatimuksesta eivät olisi riittävät 3D-kiinteistöjä sisältävissä rakennuksissa. Näin ollen säännöstä on tarpeen muuttaa niin, että ase-

tuksen vaatimuksia kulkuyhteyksien osalta ei sovellettaisi lainkaan 3D-kiinteistöihin. Käytännössä kulkuyhteyksistä rakennuksen sisällä sovittaisiin tonttijakoalueen kiinteistönomistajien kesken ja niistä huolehtimisen viranomaisvalvonta jäisi tonttijakoa myöhempiin vaiheisiin, eli rakennuslupamenettelyyn ja kiinteistön muodostamisvaiheeseen.

Saman asetuksenantovaltuuden perusteella on säädetty myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 38 §, joka koskee tonttijakokarttaa. Siinä oleva vaatimus tontin pinta-alojen osoittamisesta on myös poistettava 3D-kiinteistöjen osalta, sillä 3D-kiinteistöille ei voida osoittaa pinta-aloja, jos niiden muoto on sellainen, että pinta-aloja ei voida yksiselitteisesti laskea.

81 a §. *Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 3D-kiinteistöä koskeva 81 a §, jossa säädettäisiin oikeudesta poiketa 81 §:n mukaisista tonttijaon oikeusvaikutuksista. Lain 81 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa ja pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Uudessa pykälässä ehdotetaan poikettavaksi näistä kohdista, kun asia koskee 3D-kiinteistöjä sisältävää hanketta ja sen rakennuslupamenettelyä.

Maanpäällinen 3D-kiinteistö ja sen rakentaminen voi poiketa perinteisestä tontista ja sen rakentamisesta. Perinteisesti rakennus on rakennettava tontin alueelle tietyn etäisyyden päähän rajoista ja tonttiin kuuluu yleensä piha-alue ja muita ulkoalueita. Yksi kolmiulotteisen tonttijaon muoto olisi jakaa rakennettava tai jo rakennettu rakennus omistusoikeusyksiköihin niin, että yhden rakennuksen sisällä on useampi kiinteän omaisuuden yksikkö eli kiinteistö. Nämä voisivat sijaita rakennuksessa päällekkäin, vierekkäin tai sisäkkäin. Tällaisella kiinteistöllä ei olisi yleensä ulkoalueita eikä sille voisi käytännössä rakentaa rakennusta tai sen osaa täysin itsenäisesti, käyttämättä hyödyksi tai ottamatta huomioon ylä- ja alapuolella olevia kiinteistöjä. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen myötä rakennuksessa voisi olla monta kiinteistönomistajaa, joista kukin omistaisi vain oman tilansa ja siihen liittyvät rakenteet.

Rakennuslupaharkinnassa valvotaan tonttijaon noudattamista ja sitä, että omistaja hallitsee koko rakennuspaikkaa. Näitä vaatimuksia olisi kolmiulotteisen tonttijaon alueella tulkittava ottaen huomioon edellä kuvattu omistamisen tapa. Omistajanhallinta ja tonttijaon noudattaminen täyttyisivät, kun 3D-kiinteistön omistaja hallitsee omaa tilaansa ja kun tätä koskeva rakennuslupahakemuksen mukainen rakennuksen osa on tilan rajojen sisällä. Tämä lähtökohta on pidettävä mielessä tulkittaessa 81 ja 81 a §:ää kolmiulotteisen tonttijaon alueella.

Lain 81 a §:n 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi poikkeus vaatimuksesta, jonka mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kun tontin rajat tarkentuisivat rakentamisen aikana, voitaisiin lopulliset oikeat rajat vahvistaa kiinteistönmuodostuksessa. Kiinteistönmuodostamisasetuksen 20 §:n mukaan tontin muodostamista tarkoittavassa kiinteistötoimituksessa voidaan asianosaisten suostumuksella tehdä tontin rajoihin sitovasta tonttijaosta poiketen vähäisiä tarkistuksia sen johdosta, että tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanalaiset johdot tai muu vastaava syy edellyttää poikkeamista tonttijaosta. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan myös säädettäväksi, että rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Säännös olisi tarpeen sen varmistamiseksi, että tontin rekisteröinti tapahtuisi heti, kun tontin rajat ovat rakentamisen myötä tarkentuneet.

Ehdotettavan 81 a §:n 2 momentissa säädettäisiin, että 3D-kiinteistön sisältävissä hankkeissa tonttijaosta saisi 81 §:n 1 momentin estämättä poiketa vähäisessä määrin, jos ne naapurikiinteistöjen omistajat, joiden vahingoksi rajojen ylitys tapahtuu, antavat tähän suostumuksensa.

Samalla sallittaisiin sitä vastaava poikkeus 81 §:n 3 momentin mukaisesta rakennuspaikan hallinnan vaatimuksesta. Säännös olisi tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen luonteen vuoksi. Siinä rakennuksen ja tontin rajat olisivat yleensä käytännössä samat, jos tavoitteena on jakaa tuleva rakennus useaksi kiinteistöksi. Rakennuslupavaiheessa voi ilmetä rakennustekninen tai muu tarve rakentaa rakennuksen rajaseinä tonttijaon rajoista hieman poiketen. Jos samalla jossain kohdassa mennään tonttijaon mukaisen tontin rajojen ulkopuolelle, ollaan välittömästi naapurin puolella. Joustavuuden lisäämiseksi ehdotetaan, että tonttijaon rajoista voidaan poiketa tällaisissa tapauksissa naapurin suostumuksella, ilman että on tarve ryhtyä ensin tonttijaon muuttamiseen. Hieman muuttunut rajan paikka voidaan vahvistaa kiinteistönmuodostuksessa kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä säädetyin edellytyksin, eli muodostetun kiinteistön rajat vastaisivat oikeaa, rakentamisen aikana muutettua rajajakoa. Momentin loppuun ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus kiinteistönmuodostamislain 20 §:ään.

Vähäisen poikkeamisen mahdollisuutta ei ole tarpeen soveltaa käytännössä, jos hankkeessa edetään niin, että tonttijako ja rakennuslupamenettely viedään läpi rinnakkain ja tonttijaossa voidaan hyödyntää samoja piirustuksia kuin rakennuslupamenettelyssä. Tällainen menettelytapa on käytännössä järkevä, jos rakennushanke etenee yhtenä kokonaisuutena ja jos osapuolet haluavat jättää joustoa rakennussuunnitteluun. Liian aikainen tonttijako aiheuttaisi näissä tilanteissa tarpeen muuttaa tonttijakoa, jos rajojen muuttamisen tarve olisi vähäistä suurempi.

133 §. *Kuuleminen ja lausunnot.* Pykälässä säädetään naapurien kuulemisesta rakennuslupamenettelyssä. Sen uudeksi 2 momentiksi ehdotetaan lisättäväksi kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen naapurin käsitteen laajentaminen. Samalla nykyiset 2-4 momentit siirtyvät 3-5 momenteiksi.

Voimassa olevan 1 momentin mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Tämä säännös pysyisi entisellään. Ehdotettavan 2 momentin mukaan naapuri voisi olla 1 momentissa säädetyn lisäksi rakennuspaikan ylä- tai alapuolella olevan kiinteistön omistaja tai haltija, vaikka tämä ei olisikaan välitön rajanaapuri. Vastaavasti rakennuspaikkaan nähden rinnakkaisen, samassa korttelissa sijaitsevan kiinteistön omistaja ja haltija voisi olla naapuri, vaikka kyseessä ei olisi välitön rajanaapuri. Tämän uuden 2 momentin soveltamiselle on asetettu kuitenkin rajoituksia. Ensinnäkin momenttia sovelletaan vain, jos rakennetaan korttelissa, johon on tehty kolmiulotteinen tonttijako. Toisin sanoen ollaan korttelissa, jossa voidaan perustaa tai on jo perustettu kolmiulotteisia kiinteistöjä. Toinen rajoitus koskee kuultavan naapurin käsitteen kytkemistä siihen, kuinka olennaisia vaikutuksia hankkeesta aiheutuu. Tätä momenttia sovellettaessa naapurina pidetään vain sellaista kiinteistönomistajaa tai -haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös vaikuttaa olennaisesti.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi voi syntyä tilanne, jossa hanke vaikuttaa samassa rakennuksessa sijaitsevan, sen ylä- tai alapuolella tai sen sivulla olevan kiinteistön käyttöön olennaisesti. Kiinteistöjen käyttö voi olla rakennusteknisesti, yhteisjärjestelyjen vuoksi tai muusta syystä vahvasti kytköksissä toisiinsa. Tällaista vahvasti kytköksissä olevaa kiinteistönomistajaa on tarpeen kuulla menettelyssä, jos luvanvarainen hanke vaikuttaa näihin yhteisiin asioihin olennaisesti. Vastaavasti, sama tilanne voi koskea rakentamatonta kiinteistöä, jos asemakaavan tai muun viranomaispäätöksen perusteella on pääteltävissä, että kiinteistöjen rakentaminen tai muu käyttö perustuu olennaisesti niiden väliseen yhteistyöhön ja yhteisiin järjestelyihin.

158 a §. *Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rasite.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi uudesta kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellisesta rasitteesta. Tällainen rakennusrasite voitaisiin perustaa ilman 158 §:n 1 momentissa säädettyä

asianosaisten suostumusta. Muutoin rasitteen perustamisessa olisi noudatettava 158 §:ssä säädettyä. Rasite voitaisiin siten perustaa vain, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta hakea rasitteen perustamista, jos rasite on tarpeellinen kiinteistöjaotuksen kolmiulotteisuuden vuoksi. Rasite voi olla tarpeen, kun samassa rakennuksessa sijaitsee useita sisäkkäisiä, päällekkäisiä tai rinnakkaisia kiinteistöjä. Näitä kiinteistöjä ei käytännössä voida käyttää itsenäisesti, vaan niiden rakentaminen, päivittäinen käyttö ja ylläpito edellyttää oikeutta käyttää naapurikiinteistöjä esimerkiksi kulkemiseen ja rakenteisiin tukeutumiseen.

Vanhastaan pakkorasite on voitu perustaa lain 159 §:n nojalla, jos asemakaava sitä edellyttää, muun muassa kulkuyhteyden järjestämiseksi. Samaa asemakaavaperustetta voidaan käyttää myös kolmiulotteisilla kiinteistöillä, jos kolmiulotteisuus perustuu asemakaavaan. Voi kuitenkin olla tilanteita, joissa kaavassa ei vielä ole otettu kantaa kiinteistönmuodostamiseen vaan kolmiulotteisuus kiinteistöjen toteutusmuotona päätetään vasta erillisessä tonttijaossa. Näitä tilanteita varten tarvitaan itsenäinen, 3D-kiinteistönmuodostamiseen liittyvä pakkorasiteperuste.

Lähtökohtana on edelleen, että kiinteistöjen välisistä käyttö- ja muista oikeuksista sovitaan kiinteistöjen keskinäisissä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa. Oikeus hakea pakkorasitetta tai -yhteisjärjestelyä olisi käytännössä niitä poikkeuksellisia tilanteita varten, joissa sopimukseen ei jostain syystä päästäisi.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä on säädetty tarkemmin rakennusrasitteista. Asetuksen pykälässä on tyhjentävä 8-kohtainen luettelo niistä rasitetyypeistä, joita voidaan perustaa. Sinne olisi asetusmuutoksin tarpeen lisätä 3D-kiinteistönmuodostamista palveleva rasite uutena rasitetyyppinä. Rakennuksen sisäinen kiinteistöjako voi aiheuttaa tarpeen perustaa uuden tyyppisiä rasitteita, joilla taataan rakennuksessa oleville kiinteistöille riittävä varmuus kiinteistön käyttömahdollisuuksista myös omistajanvaihdostilanteissa ja silloin, kun sopimukseen ei päästä.

164 a §. *Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudeksi yhteisjärjestelyn perusteeksi kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen. Järjestely olisi mahdollinen, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi. Tarve voi syntyä, jos kolmiulotteisesti muodostetut kiinteistöt sijaitsevat esimerkiksi samassa rakennuksessa sisäkkäin, päällekkäin tai rinnakkain. Tällaisen kiinteistön käyttö ei yleensä ole mahdollista, ellei rakentamista, päivittäistä käyttöä ja tulevaa ylläpitoa voida hoitaa ainakin osittain hyödyntäen samassa rakennuksessa sijaitsevien muiden kiinteistöjen rakenteita ja tiloja, joko itsenäisesti tai yhteisesti muiden kiinteistönomistajien kanssa. Yhteisjärjestelyä hyödyntävät kiinteistöt voivat olla rajoiltaan kaksi- tai kolmiulotteisia, kunhan järjestelyn tarpeen takana on jokin alueella oleva 3D-kiinteistö.

Jos 3D-kiinteistöt on otettu huomioon jo asemakaavassa, käy järjestelyn perusteeksi vaihtoehtoisesti asemakaavan toteuttaminen. Koska 3D-kiinteistöjen käytöstä voidaan päättää ilman nimenomaista asekaavamainintaa, ei tämä peruste kuitenkaan riitä kattamaan kaikkia tarvittavia tilanteita.

Pykälän 2 momentin mukaan yhteisjärjestelyssä noudatettaisiin muutoin, mitä 164 §:ssä säädetään. Mainitun 164 §:n 1 momentissa säädetään järjestelyn perusteen lisäksi sen vireille tu-

losta ja menettelystä, 2 momentissa järjestelysuunnitelmasta, 3 momentissa yhteisjärjestelyn määräämisen edellytyksistä ja järjestelyyn liittyvistä korvauksista ja 4 momentissa järjestelyllä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä. Näitä säännöksiä sovellettaisiin jatkossa myös kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellisiin yhteisjärjestelytilanteisiin.

164 b §. *Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädettäisiin yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta. Päätöksen asiassa tekisi ehdotuksen mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen, eli sama taho joka vastaa yhteisjärjestelyn perustamisesta ja myös rakennusrasitteiden perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta.

Yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen perusteista säädettäisiin pykälän 1 momentissa. Perusteet olisivat samat kuin 160 §:n mukaiset rakennusrasitteen muuttamisen ja poistamisen perusteet. Lakiteknisesti tämä toteutettaisiin viittaamalla 160 §:ään.

Lain 160 §:n 1 momentin mukaan rakennusrasitteen muuttaminen tai poistaminen voi perustua ensinnäkin asianosaisten sopimukseen. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen valvoo, sopimuksen olemassaolon lisäksi, että toimenpide ei vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista. Saman 160 §:n 2 momentin mukaan rasitteen muuttaminen tai poistaminen on mahdollista ilman oikeuden haltijan suostumustakin, jos rasite on käynyt tarpeettomaksi, siitä johtuva haitta on tullut kohtuuttomaksi eikä muutoksesta aiheudu oikeuden haltijalle huomattavaa haittaa tai jos rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Edellä kuvatut 160 §:n mukaiset perusteet ovat luonteeltaan sillä tavoin yleisiä, että ne soveltuvat hyvin myös yhteisjärjestelyn muuttamista ja poistamista koskeviin tilanteisiin.

Uusi 164 b § koskisi kaikkia tämän lain mukaisia yhteisjärjestelyitä, eli 103 k §:ssä säädettyä hulevesien hallinnan yhteisjärjestelyä, 164 §:ssä säädettyä asemakaavan toteuttamisesta johtuvaa yhteysjärjestelyä ja 164 a §:ssä säädettyä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellista yhteisjärjestelyä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:ään, joka koskee rakennusrasitteiden ja yhteisjärjestelyn kiinteistörekisteriin merkitsemistä, on tarpeen lisätä viittaus 164 a §:ään ja tähän pykälään. Tätä varten tarvittavasta asetuksenantovaltuudesta ehdotetaan säädettäväksi pykälän 2 momentissa.

194 §. *Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen valitusoikeuden muutos. Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on pykälän nykyisen sanamuodon mukaan 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla, 2) vastapäisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen sekä 3) kunnalla.

Muutosta ehdotetaan pykälän 2 kohtaan niin, että se koskisi muutakin kuin vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa tämän etuihin tai oikeuksiin. Tällä muutoksella valitusoikeuden piiriin voisivat tulla sellaiset omistajat, joiden kiinteistö sijaitsee samassa rakennuksessa tonttijaon kohteena olevan kiinteistön kanssa. Samoin valitusoikeuden piiriin voisivat tulla ne omistajat, joiden kiinteistöjä ei vielä ole rakennettu, silloin jos rakentaminen aikanaan tapahtuu monen kiinteistönomistajan hankkeena yhteen rakennukseen. Tällainen tilanne ilmenee yleensä asemakaavasta ja tonttijaosta. Kiinteistönomistajalla

olisi valitusoikeus, vaikka kiinteistö ei rajoittuisi tonttijaon alueeseen, jos päätös voisi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

1.4 Laki palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi

1 §. Pykälässä ehdotetaan kumottavaksi 31 päivänä joulukuuta 1926 annettu ja 1 päivänä tammikuuta 1927 voimaan tullut laki palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi (340/1926).

Palstatilajärjestelmä perustettiin vuoden 1864 osittamisasetuksella (OA) ja lakkautettiin vuoden 1926 lopussa, jolloin palstatilan muodostamista koskevat 26.10.1916 annetun ja vuoden 1917 alusta voimaan tulleen jakolaitosasetuksen (1916/82) säännökset kumottiin nyt kumottavaksi ehdotetulla lailla. Koko maassa muodostettiin noin 75000 palstatilaa järjestelmän voimassa-oloaikana 19.12.1864 - 31.12.1926. Palstatilat olivat maaoikeudellisesti ja maaverojen kannalta epäitsenäisiä, usein pieniä tiloja, joiden muodostaminen oli aikanaan lainsäädännöllisesti paljon vapaampaa kuin varsinaisten tilojen. Palstatilat olivat enimmäkseen asuntotiloja ja huvilatiloja. Kun kantatilan maavero pysyi palstatilan erottamisesta huolimatta entisellään, palstatilan omistajan oli maksettava osuutensa kantatilan maaverosta lahjaverona kantatilan omistajalle. Kun maavero lakkautettiin lailla (1924/295), tuli myös palstatilajärjestelmän lakkauttaminen ajankohtaiseksi osana verotusjärjestelmän kokonaisuudistusta.

Koska palstatilajärjestelmän voimassaoloaikana muodostettujen palstatilojen muuttaminen itsenäisiksi tiloiksi on saatettu loppuun palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annetulla lailla, laki esitetään kumottavaksi.

2 §. Pykälässä säädetään lain voimaantulosta. Laki ehdotetaan tulemaan voimaan vuonna 20 .

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotettavan uuden 164 b §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen rekisteröinnistä.

3 Voimaantulo

Ehdotettavat lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan päivänä kuuta 2017.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

4.1 Omaisuuden suoja

Esityksen tarkoituksena on kolmiulotteisen kiinteistöjaotuksen mahdollistaminen asemakaava-alueella kaavamääräyksien ja niitä vastaavan sitovan tonttijaon avulla. Lainuudistuksen yhteydessä keskiössä on erityisesti omaisuuden suojaa koskeva perustuslain 15 §. Pykälän 1 momentin nojalla jokaisen omaisuus on turvattu. Esityksellä ei puututtaisi perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan, koska kolmiulotteista kiinteistöjaotusta koskeva kaavamääräys sekä jo asemakaavan yhteydessä laadittu sitova tonttijako olisivat nykyistä asemakaavamenettelyä vastaavan käsittelyprosessin kohteena. Lisäksi asemakaavoituksella omistajan oman omaisuutensa käyttövaltaan tapahtuva puuttuminen ei muuttuisi nykyisestä kolmiulotteisen kiinteistöjaotuksen mahdollistamisella lainsäädännössä.

Lähtökohtana kolmiulotteiseen kiinteistöjaotukseen perustuvien hankkeiden toteuttamisessa olisi peruskiinteistön eli 2D-kiinteistön omistus, jonka ulottuvuus maan ylä- ja alapuolelle

vastaisi nykyistä oikeuskäytännössä ja -tieteessä muotoutunutta käsitystä maa- ja vesialueiden omistusoikeuden ulottuvuudesta. Mahdollisen kolmiulotteisen kiinteistön omistaja johtaisi aina oikeutensa peruskiinteistön omistajalta, joka kiinteistön luovutuksessa toimisi luovuttajana ja jonka omistamaan peruskiinteistöön mahdollinen lohkomistoimitus tai halkomistoimitus kohdistuisi, kun asemakaavan mukaista kolmiulotteista kiinteistöä muodostetaan. Kolmiulotteinen kiinteistö olisi tilavuudeltaan ja rajoiltaan yksikäsitteinen ja suljettu, jolloin mahdolliset oikeudet kolmiulotteisen kiinteistön ympärille oikeuttaisivat edelleen peruskiinteistön omistajaa, ellei tämä olisi tehnyt muita kolmiulotteisen kiinteistön tai rajoitetun käyttöoikeuden luovutuksia. Mitään uusia peruskiinteistön omistajan omaisuudensuojaa rajoittavia tai rajoittamisen mahdollistavia oikeusperusteita ei 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi esitetä. Kolmiulotteisen asemakaavan vahvistaminen ei myöskään sellaisenaan merkitsisi sitä, että esimerkiksi maanalaisen tilan omistusoikeus asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisella siirtyisi pois peruskiinteistön omistajalta. Kuten yleisesti asemakaava-alueella omistusoikeuden siirtoon kolmiulotteisen kiinteistöjaotuksen toteuttamisessa tarvittaisiin joko oikean omistajan (yleensä lainhuudon haltijan) tekemä vapaaehtoinen luovutus tai lunastus tällaiselta omistajalta täyttä korvausta vastaan taikka muu maankäyttö- ja rakennuslakiin jo nykyisin perustuva omistuksen siirtymismenettely, kuten esimerkiksi katualueiden osalta, ks. MRL 94 §.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistava lainsäädäntö ei edellä mainituilla perusteilla vaikuttaisi lainkaan kiinteistöjen omistajien perustuslain 15 §:n mukaiseen suojaan. Nykyiseen kiinteistönmuodostamiseen liittyvät mahdollisuudet rajoittaa kiinteistön omistajan omaisuudensuojaa säilyvät käytännössä ennallaan, eikä niihin esitetä tässä yhteydessä muutoksia. Omistusoikeuden syntymekanismeihin, suojaan, luovuttamiseen tai rajoittamisen edellytyksiin ei nyt tehdyillä ehdotuksilla esitetä muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennuslakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa pakkorasitteena, eli ilman asianosaisten sopimusta (158 §). Myös kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestelymääräys voidaan antaa ilman sen kiinteistön omistajan suostumusta, jonka kiinteistön käyttöä määräys rasittaa (164 a §). Säännökset rajoittavat naapurikiinteistöjen oikeutta käyttää kiinteistöään mutta ovat tarpeen, jotta kolmiulotteista kiinteistöä voi kaikissa tilanteissa käyttää taloudellisesti järkevästi. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen myötä voi syntyä kiinteistöjä, joiden käyttö perustuu kulkuoikeuksiin toisen kiinteistön läpi ja muihin toisen kiinteistön käyttöä rasittaviin ratkaisuihin. Yleensä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sovitaan, joten pakkorasite tai -järjestely tulee harkittaviksi, jos sopimukseen ei päästä. Voimassa olevassa laissa pakkorasite voidaan perustaa, jos se on asemakaavan edellyttämä ja tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle. Yhteisjärjestelykin on kytketty voimassa olevassa laissa asemakaavaan niin, että se voidaan perustaa jos asemakaavan toteuttaminen sitä vaatii ja se edesauttaa pysyvästi usean kiinteistön käyttöä. Rakennusrasite ja yhteisjärjestely voidaan lisäksi määrätä vain, jos se on kohtuullista rasituksen kohteeksi joutuvan kiinteistön kannalta. Samat edellytykset asemakaavaperustetta lukuun ottamatta koskisivat nyt ehdotettavia kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellisia rasitteita ja yhteisjärjestelyitä. Rasitteen on oltava tarpeellinen oikeuden saajalle. Lisäksi tällaisen rakennusrasitteen saa perustaa vain, jos siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Vastaavan yhteisjärjestelyn edellytyksenä on, että se edesauttaa pysyvästi oikeutetun kiinteistön käyttöä ja että siitä ei aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Ehdotetut säännökset ovat tarpeelliset ja hyväksyttävät perustuslain 15 §:n omaisuuden suojan turvaamisen kannalta.

4.2 Vastuu ympäristöstä

Perustuslain 20 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Säännöstä pidetään lähinnä julistuksenomaisena, ja se saa

tarkemman sisältönsä aineellisessa lainsäädännössä. Pykälän 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Asemakaavoitus kaavamääräyksineen vaikuttaa fyysiseen ympäristöön. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (ks. MRL 54 §) yhdyskunnan kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota luonnonvarojen säästeliääseen käyttöön ja siihen, että asemakaavoituksen ympäristölle aiheuttamat haitat jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Kokonaan uuden alueen detaljisuunnittelussa tai merkittävässä olemassa olevan yhdyskunnan muutoshankkeessa on arvioitava hankkeen vaikutukset ympäristöön ja tehtävä tarvittavat suojaustoimet. Myös asemakaavan toteuttamisessa tulee ottaa huomioon ympäristönäkökohdat.

Kunta kantaa edellä esitetyllä tavalla vastuun ympäristöstä, ja lakiehdotus kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi asemakaava-alueella täyttää perustuslain vaatimukset tässä suhteessa.

4.3 Oikeusturva

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Perustuslain 21 §:n 2 momentin mukaan käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.

Tonttijaon ja rakennuslupamenettelyn kuulemis- ja muutoksenhakuoikeuksia ehdotetaan täydennettäväksi niin, että kiinteistönomistajan oikeus tulla kuulluksi ja oikeus hakea muutosta turvataan, kun päätös voi vaikuttaa olennaisesti kiinteistön käyttöön. Voimassa olevassa laissa nämä oikeudet on osittain rajattu muodollisin rajauksin välittömiin rajanaapureihin ja vastapäisiin kiinteistöihin. Tällainen rajaus ei takaa riittävää oikeusturvaa niissä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen tilanteissa, joissa kiinteistöt sijaitsevat samassa korttelissa olematta kuitenkaan välittömästi toistensa rajanaapureita. Kiinteistön käyttö voi näissä tilanteissa olla vahvasti riippuvainen rakennuksessa olevan muun kiinteistön käytöstä ja niistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista, joita tämän tilanteen hallintaa varten on perustettu. Jos kiinteistöjen tonttijaon muutos tai rakennuslupaa edellyttävä toimenpide vaikuttaa olennaisesti samassa korttelissa olevan toisen kiinteistön käyttöön, on tälle annettava asiallisena asianosaisena oikeus tulla kuulluksi ja oikeus hakea päätökseen muutosta. Joskus tämä tarve voi koskea rakentamatontakin kiinteistöä, jos asemakaavasta ilmenee, että kiinteistöt tulevat todennäköisesti sijoittumaan samaan rakennukseen. Täydennyksiä ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:ään erillisestä tonttijaosta ja 133 §:ään kuulemisesta rakennuslupa-asiassa sekä 194 §:ään erillisen tonttijaon valitusoikeutta koskien.

Tulevaisuudessa voitaisiin määrätä kolmiulotteisesta kiinteistöjaotuksesta tietyllä rajatulla asemakaava-alueella. Sääntelyjä asiasta voitaisiin antaa kaavan yhteydessä sitovalla tonttijaolla, joka voidaan saada lainvoimaiseksi myös erillisessä prosessissa. Jokaisella kiinteistönomistajalla ja kuntalaisella on oikeus tehdä muistutus kaavan valmisteluvaiheessa ja oikeus tehdä kunnallisvalitus asemakaavapäätöksestä hallintolainkäyttötietä. Erillistä sitovaa tonttijakoa koskien varsinainen asianosainen tulee laatimisprosessin aikana kuulluksi ja on valittamiseen oikeutettu hallintovalituksin hallintolainkäyttötietä. Erillisen sitovan tonttijaon laatijaa koskee maankäyttö- ja rakentamisasetuksen 37 §:n 3 momentissa säädetty kelpoisuusvaatimus, joka osaltaan lisää asiaan osallisten oikeusturvaa.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostamista koskevassa kiinteistötoimituksessa asianosaisina voivat olla kiinteistön omistajat ja muut, joiden etua tai oikeutta toimitus koskee. Toimituksen päätökset koskisivat muun ohella rajojen sijaintia, kiinteistön muuta ulottuvuutta ja joskus myös lunastuskorvauksia. Kiinteistötoimituksessa tehtyihin virkamiesvaltuuksin toimivan toimitusinsinöörin päätöksiin tyytymätön asianosainen voi valittaa maaoikeuteen ja valituslu-van saatuaan korkeimpaan oikeuteen.

Edellä esitetyn perusteella katsotaan, että esitetyt lakien muutokset voidaan säätää tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteistönmuodostamislain, (554/1995) 2, 20, 25, 85 ja 154 §, sellaisena kuin niistä ovat 2 § osaksi laeissa 332/1999, 914/2011 ja 1134/2013, 20 § osaksi laeissa 322/1999 ja 914/2011, 25 § osaksi laissa 1188/1996 sekä 154 § osaksi laissa 914/2011, seuraavasti:

2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä *tai muuta yksikköä*, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä* muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet *(kiinteistön ulottuvuus)*;

2) *yhteisellä alueella* aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin;

3) *tontilla* sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

4) *yleisellä alueella* kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin;

5) *rekisterikylällä* niiden rekisteriyksiköiden muodostamaa kokonaisuutta, jotka oli merkitty maarekisterissä samaan kylään;

6) *maaoikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isojaolla jakamattoman maa-alueen omistusyksikköä; sekä

7) *vesioikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa, ennen isojakoa perustettua lahjoitusmaata, isojaossa valtiolle erotettua liikamaata, liikamaalle isojaon jälkeen perustettua uudistaloa, isojaon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää vesialueen omistusyksikköä, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu.

20 §

Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue *tai vaaka- ja pystysuunnassa ulottuvuuksiltaan ja sijainniltaan määrätty kokonaisuus (määräala)* muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta *(yhteislohkominen)*. Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila.*

25 §

Yhteisestä alueesta lohkominen saadaan suorittaa, jos osakaskiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka mainittujen kiinnitysten lisäksi vain yhteen osakaskiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.

Yhteisestä alueesta lohkominen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta osakaskiinteistöjen kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentissa tarkoitetut kiinnitykset.

Yhteismetsälain (109/2003) 33 §:n 1 tai 2 momentin nojalla myytyä yhteismetsää tai yhteismetsästä luovutettua aluetta koskeva lohkominen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

85 §

Jako-osakkaille, jotka siitä sopivat, saadaan muodostaa heille annettavista metsätalouden harjoittamiseen soveltuvista tiluksista yhteismetsälaissa (109/2003) tarkoitettu yhteismetsä noudattaen soveltuvin osin, mitä 10 luvussa säädetään.

154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasitteena* oikeus:

1) talousveden ottamiseen;

2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;

4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

6) ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;

7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;

8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;

9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä

11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella, joka voi olla myös kolmiulotteisesti määritelty rasiteoikeus.

Jos 1 momentissa tarkoitetun oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa määräaikaisena rasitteena. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä.

Rakennusrasitteista säädetään erikseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

kiinteistörekisterilain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 § sellaisena kuin se on osaksi laeissa 559/1995, 274/1998, 448/2000 sekä 375/2016, seuraavasti:

2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

1) tilat;
2) tontit;
3) yleiset alueet;
4) valtion metsämaat;
5) valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet *(suojelualue);*
6) lunastuksen perusteella erotetut alueet *(lunastusyksikkö);*
7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;
8) erilliset vesijätöt; sekä
9) yleiset vesialueet.

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 sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetussa laissa (243/1954) ja maantielain (503/2005) 58 §:n 2 momentissa tarkoitetut tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 78, 79, 133 ja 194 §, sellaisena kuin niistä ovat 79 § osaksi laissa 476/2004 ja 133 § osaksi laissa 1589/2009, sekä

lisätään lakiin uusi 81 a, 158 a, 164 a ja 164 b §, seuraavasti:

78 §

Tonttijako

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen *(tonttijako)*. Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle. Sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

79 §

Erillisen tonttijaon laatiminen

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kuulemisesta ja tonttijaon laatimisesta muutoin säädetään tarkemmin asetuksella.

Kun tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuultava 2 momentissa säädetyn lisäksi myös muun tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen

kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella.

81 a §

Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi

Edellä 81 §:n 2 momentin 2 kohdasta poiketen rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

Lisäksi 81 §:n 1 ja 3 momentista poiketen, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö, tonttijaosta saa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan ja haltijan vahingoksi, jos se havaitaan tarpeelliseksi tonttia rakennettaessa ja jos asianomainen naapurikiinteistön omistaja ja haltija antaa siihen suostumuksensa. Oikeudesta poiketa tonttijaosta kiinteistöä muodostettaessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä.

133 §

Kuuleminen ja lausunnot

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Rakennuspaikan sijaitessa korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan 1 momentissa säädetyn lisäksi myös sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös vaikuttaa olennaisesti.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.

Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelulain mukaiselle valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädettävälle luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan asetuksella.

158 a §

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rasite

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa 158 §:n 1 momentista poiketen ilman asianosaisten sopimusta noudattaen muutoin, mitä 158 §:ssä säädetään.

164 a §

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä yhteisjärjestelyn 164 §:n 1 momentissa säädetyn lisäksi myös, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi. Yhteisjärjestelyssä noudatetaan muutoin, mitä 164 §:ssä säädetään.

164 b §

Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen

Yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen noudattaen mitä 160 §:ssä säädetään rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen rekisteröinnistä.

194 §

Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on:

1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;

2) muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä

3) kunnalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annettu laki (340/1926).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä päivänä kuuta 20

Pääministeri

xxxxxxx

Maatalous- ja ympäristöministeri