

Ruotsissa on valmisteltu lakiehdotus kolmiulotteisen kiinteistörekisterin eli nk. *3D-katasterin* perustamiseksi. Ehdotus on jo valmiina ja tulee valtiopäivien hyväksyttäväksi parlamenttivaalien jälkeen myöhemmin tänä vuonna. 3D-katasterin uskotaan tuovan uusia työkaluja myös Ruotsin asuntopoliittiseen keskusteluun. Valmistelun viivästyminen syynä on ollut sen edellyttämät muutokset Ruotsin kiinteistöverojärjestelmään. Nyt kuitenkin näyttää selvältä, että Ruotsi saa ensimmäisenä pohjoismaana oman 3D-katasterin vuoden 2003 aikana.

Ruotsi saamassa 3D-katasterin

Kolmiulotteisen kiinteistörekisterin tarpeellisuudesta, sen hyödyistä ja haitoista, on keskusteltu kansainvälisesti muutaman vuoden ajan. Aihe on ollut esillä lukuisissa seminaareissa sekä mm. FIG:n kongressissa Washingtonissa. Lisäksi aiheesta pidettiin kansainvälinen työpaja viime vuoden lopulla Delftissä Alankomaissa. 3D-katasterin valmistelu on pitkällä mm. Alankomaissa sekä Israelissa. Nyt myös Ruotsissa on valmistunut lakiehdotus 3D-katasterin käyttöönottamisesta.

Ruotsin lakiehdotus on ollut valmiina jo jonkin aikaa, mutta sen käsittelyä on viivästyttänyt yli vuodella uuden järjestelmän vaikutukset ja sen edellyttämät muutokset kiinteistöjen verotusjärjestelmään. Tältä osin kyse on sekä veroperusteiden arvioinnista ja säännöistä että teknisluonteisista tarkistuksista arviointiperusteisiin. Itse 3D-katasterin sisällöstä ja tarpeellisuudesta vallitsee laaja yhteisymmärrys.

Maanalaisesta rakentamisesta kattojen päällä asumiseen

Yleisimmin 3D-katasterin tarvetta on perusteltu maanalaisen rakentamisen tarpeilla, jotka aiheutuvat mm. keskusta-alueilla jatkuvasti kasvavasta maanalaisesta liike- ym. rakentamisesta, jonka ohjaamiseen ja hallintaan rasitetyypiset ratkaisut eivät enää näytä riittävän.

Tyypillisenä esimerkkinä on pidetty matkakeskusten yhteyteen tapahtuvaa

rakentamista sekä tarvetta metroasemien liikerakentamisen erottamiseksi omiksi kiinteistöiksi. Toinen tavallinen esimerkiksi on ollut ratapiha-alueiden kattaminen sekä liikennealueiden päälle toteutettavat toimistorakennukset tai palvelukeskukset.

Nämä olivat tyyppiesimerkkejä myös Ruotsin 3D-katasterihankkeen käynnistämiseksi. Valmistelun kuluessa keskustelun painopiste on kuitenkin siirtynyt näistä – itsestään selvistä – kohteista yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja asuntorakentamisen tarpeisiin etenkin Tukholman ydinkeskustassa. Vertikaalisesti päällekkäisten kiinteistöjen uskotaan mahdollistavan esimerkiksi ”vajaasti” rakennettujen toimisto- ja kauppa-keskusten yläpuolisten alueiden ottamisen asuntokäyttöön. Suurten tasakattoisten korttelien katolle voitaisiin näin toteuttaa pientalomaista keskusta-asumista kattoterasseineen jne. Erillisinä kiinteistöinä nämä hankkeet ovat helpommin toteutettavissa kuin yhdistettynä nykyisiin rakennuksiin. Yhtenä ensimmäisistä kohteista on ollut esillä Blåmannen-korttelin kiinteistöjalostus; se sisältää liike- ja konttoritilojen lisäksi noin 100 kattoasuntoa.

Ruotsin kiinnostus 3D-katasterin käyttöön kiinteistökehityksen apuvälineenä selittyy osin sillä, ettei maassa tunnetta meille tyypillistä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiömallia. Esimerkiksi kuntien vuokra-asuntokiinteistöjen kanssa samalle kiinteistölle ei voida toteuttaa asumisoikeus- tai omistusasuntoja.

Kun kuntien rahoitusasema on vaikeutunut ja sitä myötä kiinnostus uuden vuokra-asuntojen tuottamiseen hiipunut, on rakentajien ja rakentamisen kiinnostus ohjautunut asumisoikeusasuntojen tuottamiseen. Näin etenkin, kun aiempi tiukka hintasäätely on purettu. Hie-man yllättäenkin on 3D-katasterista näin syntynyt tekninen apuväline Ruotsissa varsin kiivaana käyvään asuntopoliittiseen keskusteluun. Kun asuntopoliittisessa päätöksenteossa on vaikeuksia löytää uusia ratkaisuja, on kiinteistörekisterille löytynyt uusia tehtäviä.

Huomattavia vaikutuksia verotukseen – spekulantit pääkäyttäjää?

Ruotsin verojärjestelmässä kiinteistövero määräytyy rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan niin, että koko kiinteistö kuuluu yhteen käyttöluokkaan. Näin useisiin käyttötarkoituksiin jaettu kiinteistö (esim. asuin-, liike- ja toimistotalo) määritellään kuuluvaksi kokonaisuudessaan siihen maankäyttöluokkaan, jonka verotusarvo on suurin.

3D-katasterin käyttöönoton jälkeen rakennus olisi mahdollista jakaa useammaksi kiinteistöksi silloin, kun osilla on eri omistaja. Kullekin kiinteistölle tulee tällöin määrättäväksi oma verotusarvonsa. Onkin oletettavissa, että uuden järjestelmän tullessa suurin osa 3D-katasterin hyödyntäjistä tulee ainakin alkuvaiheessa olemaan kiinteistöveron optimointiin pyrkiviä. Esimerkiksi jos nykyisin kiinteistön arvosta 55 % on liike-



tilaa ja 45 % konttoritiloja, maksetaan koko rakennuksesta kiinteistöveroa liikerakennuksen mukaan. Jatkossa toimisto-osuus voitaisiin erottaa omaksi kiinteistöksi, jonka kiinteistövero olisi nykyistä pienempi.

Rakentamaton 3D-kiinteistö on määräaikainen

3D-katasteri tulee antamaan pureskeltavaa myös kiinteistöarvioijille. Miten arvioidaan kaavassa oleva nykyisen rakennuksen yläpuolisen rakennusoikeuden arvo? Se on ilmeisesti alhaisempi kuin ”vapaa” rakennusoikeus, mutta miten paljon rasitteet vaikuttavat? Mitä vaikutuksia

Kolmiulotteisesta kiinteistörekisteristä ollaan suunnittelemassa teknistä apuvälinettä uusien asuntojen tuottamiseksi Tukholman keskustaan. Ensimmäisiä kohteita voisi olla vanhan postitalon katolle rakennettavat keskusta-asunnot omine pihoineen – miltä kuulostaisi omakotitalo Tukholman tai Helsingin liike-elämän yllä?

tuksia 3D-kiinteistöllä on alapuolisen kiinteistön arvoon? Miten vakuutus-, ylläpito- ja uudelleen rakentamiskysy-

mykset tullaan ratkaisemaan? Millä tavoin yläpuolinen rakennusoikeus tai rakentaminen vaikuttaa alapuolisen kiinteistön käyttöön?

Mielenkiintoinen piirre Ruotsin lakiehdotuksessa on se, että ellei rakennuksen yläpuolelle muodostetulle 3D-kiinteistölle suunnitellun rakennuksen rakentamista ole aloitettu kahden vuoden kuluessa ja saatettu valmiiksi viiden vuoden kuluessa, on kiinteistönmuodostaminen purettava. Emokiinteistö on tällöin velvollinen lunastamaan 3D-kiinteistön.

Markku Villikka
markku.villikka@fig.net

FIG-UUTISIA

FIG:n kongressi USA:ssa 21.—26.4.2002

Kansainvälisen maanmittarijärjestön FIG:n neljän vuoden välein pidettävä kongressi, joka tällä kertaa järjestettiin Washington DC:ssä, kokosi paikalle noin 4 000 osallistujaa. Maanmittarit edustivat lähes 90 maata kaikilta mantereilta. Suomalaisia osallistujia oli 38.

Kongressissa kokoontui FIG:n yleiskokous, joka käsittelee järjestön toimintaa ja taloutta koskevat asiat. Ensi vuoden vaihteessa järjestön presidenttinä aloittaa **Holger Magel** Saksasta. Uusien sääntö-

töjen mukaan valittiin Hongkongin edustaja **T. N. Wong** järjestön hallitukseen. FIG:n teknisten komissioiden vetäjät vaihtuivat, uusien puheenjohtajien joukossa ei ole suomalaisia. Varapuheenjohtajiksi valittiin **Henrik Haggrén** (2. kom.), **Mikko Uimonen** (7. kom.) ja **Kauko Viitanen** (9. kom.). Komissioilla on useampia (3–5) varapuheenjohtajia. Kahden vuoden kuluttua pidettävässä yleiskokouksessa valitaan komissioille vuonna 2006 aloittavat puheenjohtajat. **Kirsi Vir-**

rantaus valittiin maanmittauksen koulutusportaalia kehittävän projektin vetäjäksi.

Teknisessä ohjelmassa esitettiin yli 450 esitelmää maanmittauksen kaikilta sektoreilta. Paperit jaettiin osallistujille CD-levyllä ja ne ovat luettavissa myös FIG:n kotisivulla osoitteessa www.fig.net/figtree/pub/fig_2002/fig_index.htm.

Seuraavassa *Maankäytön* numerossa kerrotaan Washingtonin kongressista laajemmin.