



Pekka Lehtonen

3D-kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista maanpinnan ylä- tai alapuolista itsenäistä kiinteistöä, jonka ulottuvuus on määritelty kokonaisuudessaan sekä vaaka- että pystysuunnassa (xyz).

TAMMIKUUSSA valmistuneessa raportissaan työryhmä esittää yksimielisenä näkemyksensä, että Suomessa tulisi ryhtyä lainsäädännön kehittämiseen siten, että 3D-kiinteistöjen muodostaminen ja rekisteröinti on mahdollista.

Kolmiulotteisten (3D) kiinteistöjen tarvetta ja niiden muodostamisen edellytyksiä pohtinut maa- ja metsätalousministeriön asettama työryhmä on saanut työnsä päätökseen. Tammikuussa valmistuneessa raportissaan työryhmä esittää yksimielisenä näkemyksensä, että Suomessa tulisi ryhtyä lainsäädännön kehittämiseen siten, että 3D-kiinteistöjen muodostaminen ja rekisteröinti on mahdollista. Myös raportista pyydetyissä lausunnoissa esiintyneet kannanotot olivat hyvin laajalti yhteneviä työryhmän linjausten kanssa. Seuraavassa työryhmän ajatuksia.

3D-kiinteistöjen muodostamisen tarve keskittyy tehokkaan rakentamisen alueille. Niiden muodostamisen edellytyksistä päätetään yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun yhteydessä. Tarveharkinnan perusteella asemakaavassa määrätään, että tietyn täsmällisesti rajatun alueen kiinteistöjaotus voidaan toteuttaa 3D-kiinteistöjen avulla, kun itsenäiseen omistukseen tarkoitettuja eri käyttötarkoituksiin osoitettuja tiloja sijoitetaan päällekkäin.

3D-kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista maanpinnan ylä- tai alapuolista itsenäistä kiinteistöä, jonka ulottuvuus on määritelty kokonaisuudessaan sekä vaaka- että pystysuunnassa (xyz). 3D-kiinteistö on tyyppikselään kiinteistörekisterilain 2 §:ssä tarkoitettu kiinteistö. Se voi siten asemakaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta riippuen olla joko tila, tontti tai yleinen alue, joka sijaitsee yhden tai useamman

Kari Sorsakivi

Laatikko rakennuspaikkana?

peruskiinteistön alueella. 3D-kiinteistö on itsenäinen ja pysyvä kiinteistö, jolloin sitä koskevat muiden kiinteistöjen tavoin kaikki yleiset kiinteistön käsitteeseen kytketyt oikeudelliset ominaisuudet. Näin ollen 3D-kiinteistö on myös omistuksen ja vaihdannan sekä kiinteistökiinnityksen yksikkö.

Asemakaava-alueella rakentamisen lähtökohdista on, että ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuspaikkana käytettävän tontin tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin. Rakennuskorttelissa sijaitsevaa 3D-kiinteistöä koskevan rakennushankkeen kohdalla voisi olla myös perusteltua edellyttää 3D-kiinteistön muodostamiseksi asemakaavamääräyksen lisäksi voimassa olevaa rakennuslupaa. Rakennuskorttelin ulkopuolisilla alueilla (esim. pysäköintilaitos puiston alla) tälle ei ole tarvetta. Työryhmä katsoo, että kysymys rakennusluvan tarpeesta 3D-kiinteistöjen muodostamisen edellytyksenä tulee selvittää jatkotyöskentelyn yhteydessä.

Rakennuskorttelissa tapahtuvaan rakentamiseen liittyy tilanteita, jolloin asemakaavassa osoitettu 3D-rakennuspaikka tulee voida jakaa osiin, esim. hajautuvan omistuksen tai vaiheittaisen rakentamisen takia. Tämän toteuttamiseksi on tarpeen mahdollistaa myös 3D-tonttijaon laatiminen. Se tulee kuitenkin rajata lainsäädännöllä tiukasti vain erityisiä tarpeita varten niin, ettei esim. yksittäistä

huoneistoa voida muodostaa 3D-kiinteistöksi.

3D-kiinteistö muodostetaan pääsääntöisesti lohkomalla. Kuten tavanomaisessa lohkomisessa myös 3D-kiinteistön lohkomisen edellyttää omistuksen ja rasitusten yhtenäisyyden periaatteen

täyttymistä. Muiltakin osin 3D-kiinteistöä koskevat oikeudet ja velvoitteet sekä kiinteistörekisteriin merkittävät ominaisuudet ovat perinteisen kiinteistön ominaisuuksien kanssa yhtenevät. Näin ollen 3D-kiinteistö voidaan jakaa ja yhdistää toiseen kiinteistöön, sillä voi olla osuus yhteisiin alueisiin, se voi olla rasitteen dominanssi- tai servienssikiinteistö, sitä koskeva hallinnanjakosopimus on kirjattavissa, se voi olla yhteiskiinnitysten kohteena, käsittely kollisiotilanteissa on perinteisen kiinteistön käsittelyn kaltainen ja se voi olla lunastustoimenpiteiden kohteena. 3D-kiinteistö on kaiken kaikkiaan siis ”tavallinen” kiinteistö.

Raportissaan työryhmä ehdottaa seuraavia jatkotoimia:

- Maa- ja metsätalousministeriö kutsuu työryhmän valmistelevaan tarvittavia lainsäädännön muutoksia.
- Maanmittauslaitos ja kuntasektori selvittävät tarpeelliset muutokset tietojärjestelmiin ja toimitusmenettelyyn.
- Ympäristöministeriö kutsuu työryhmän valmistelevaan tarvittavia muutoksia asemakaavoitusta ja lupamenettelyä koskeviin säännöksiin.

**Kirjoittaja on työryhmässä
Helsingin kaupunkia
edustanut kiinteistöviraston
toimistopäällikkö, sähköposti
kari.sorsakivi@hel.fi.**