

3D –KIINTEISTÖJAOTUKSEN KEHITYSVAIHEET

Henrik Ungern

Maanmittauslaitos

henrik.ungern@maanmittauslaitos.fi

TIIVISTELMÄ

Kolmiulotteisen kiinteistön (3D –kiinteistö) muodostamiselle ei Suomessa ole lakiin perustuvaa menettelyä. Voimassaolevan kiinteistönmuodostamislain lähtökohtana on, että kiinteistöt määritellään kaksiulotteisina. Käytännössä kiinteistöt kuitenkin käsittävät muitakin ulottuvuuksia, kuin maan pinnalla horisontaalisesti määrätyn alueen. Varsinkin taajaan asutuilla alueilla on kuitenkin ilmennyt tarvetta muodostaa myös sellaisia kiinteistöjä, joiden ulottuvuudet on määritelty kolmiulotteisina ja joiden 3D –ominaisuus ilmenee myös kiinteistörekisteristä. Siksi Suomessakin ryhdytty selvittämään, olisiko tarvetta mahdollistaa 3D –kiinteistön muodostaminen. Ruotsissa tämä on jo mahdollista ja Norjassakin on jo annettu 3D –kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä.

Avainsanat: kiinteistö, kiinteistön muodostaminen, 3D –kiinteistö, kolmiulotteinen kaava

1 KIINTEISTÖN MÄÄRITTELYSTÄ

Eri maiden kiinteistöjärjestelmät poikkeavat toisistaan ja myös kiinteistön määritelmät poikkeavat toisistaan. Kiinteistön käsitettä on muun muassa edellä mainituista syistä vaikea määritellä. Suomen osalta kiinteistön määrittelemiseksi voidaan kuitenkin viitata siihen, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetaan kiinteistöllä. Määrittelyä täydentää vielä kiinteistörekisterilaisissa (392/1985) oleva luettelo niistä rekisteriyksiköistä, jotka merkitään kiinteistörekisteriin kiinteistöinä.

Perinteisellä kiinteistöllä tarkoitetaan tavanomaista kaksiulotteista kiinteistöä, joka on rajoiltaan määrätty vaakatasossa (ns. 2D kiinteistö). Tällaisen kiinteistön ulottuvuutta ei ole määritelty pystysuunnassa. Kolmiulotteinen kiinteistö (ns. 3D –kiinteistö) voidaan määritellä samaan tapaan kiinteistöksi, joka on rajoiltaan määrätty sekä vaakatasossa (horisontaalisesti) että pystytasossa (vertikaalisesti). Näin 3D –kiinteistön on määritelty esimerkiksi Ruotsin maakaareissa (Jordbalken).

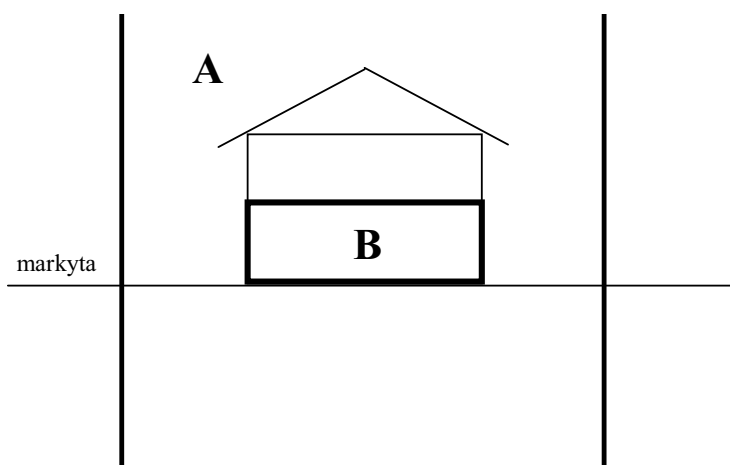
2 SELVITYS KOLMIULOTTEISEN KIINTEISTÖN MUODOSTAMISESTA

Maa- ja metsätalousministeriö asetti 11.6.2006 työryhmän selvittämään kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämistä Suomessa. Työryhmän tavoitteena on ollut tarveselvityksen lisäksi tehdä tarvittaessa ehdotukset lainsäädännön kehittämiseksi siten, että kolmiulotteisen kiinteistörekisteriyksikön muodostaminen tulisi mahdolliseksi. Tätä kirjoitettaessa työryhmän laatima alustava muistio (24.9.2007 päivätty lausuntopyyntöversio) on lähetetty lausunnolle. Kun työryhmä on saanut sidosryhmien lausunnot, alkaa työryhmän mietinnön viimeistely. Asettamispäätöksen mukainen työryhmän toimikausi päättyy 31.12.2007.

Koska työryhmän työ on kesken, ei tässä vaiheessa voida vielä esittää työryhmän näkemyksiä ja ehdotuksia. Sen sijaan voidaan kuitenkin jo esittää muuttamia ajatuksia ja kokemuksia, joita on 3D –kiinteistöjärjestelmän kehittämisen osalta on ollut esillä toisaalta työryhmässä ja toisaalta siitä, minkälaisia kokemuksia tai sovelluksia 3D –järjestelmästä on muualla, kuten esimerkiksi Ruotsissa.

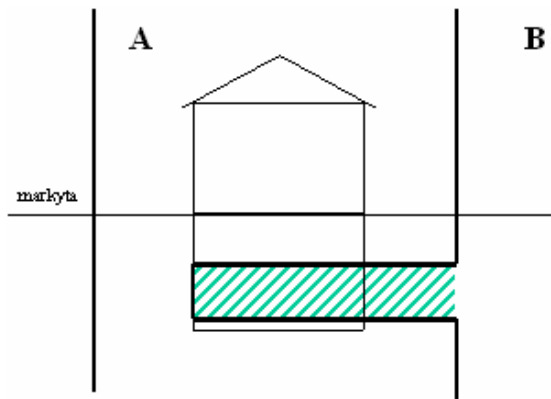
Ruotsissa on 3D –kiinteistön muodostaminen ollut mahdollista jo vuoden 2004 alusta alkaen. Keskeiset säännökset sisältyvät Ruotsin maakaareen (JB) sekä kiinteistönmuodostamislakiin (Fastighetsbildningslagen). JB 1 luvun 1 §:n 1 kappaleen mukaan kiinteä omaisuus on maata, joka jakaantuu kiinteistöihin. Säännöksen mukaan kiinteistön rajat määräytyvät joko horisontaalisesti (=vaakatasossa) tai sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti (=pystytasossa). Sellaista kiinteistöä, jonka rajat ovat määräytyneet sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti, kutsutaan JB:n mukaan kolmiulotteiseksi kiinteistöksi (tredimensionell fastighet) tai kolmiulotteiseksi kiinteistötilaksi (tredimensionellt fastighetsutrymme).

Ruotsin maakaareessa kolmiulotteisella kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, joka on kokonaisuudessaan rajattu sekä vaakatasossa että pystytasossa. Esimerkiksi kuvassa rakennetun kiinteistön A alueella oleva rakennuksen alaosa B käsittää perinteiselle kiinteistölle A muodostetun 3D –kiinteistön B (ks. kuva 1).



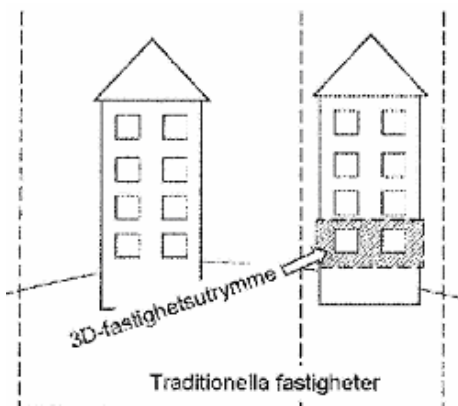
Kuva 1

Kolmiulotteisella kiinteistötilalla (fastighetsutrymme) tarkoitetaan tilaa (volyymiä), joka sisältyy muuhun kiinteistöön kuin varsinaiseen kolmiulotteiseen kiinteistöön ja joka on rajattu sekä vaakatasossa että pystytasossa. Käytännössä tavallisin ratkaisu lienee sellainen, että 2D –kiinteistöön kuuluu viereisen 2D –kiinteistön alle ulottuva kolmiulotteinen kiinteistötila (volyymi), esimerkiksi autotalli tai väestönsuoja kuten alla olevassa kuvassa, jossa peruskiinteistöön B kuuluva maanalainen osa työntyy (urhålkas av) kiinteistön A alueelle (ks. kuva 2).



Kuva 2

Kolmiulotteinen kiinteistö on aina rajattu itsenäinen tila samaan tapaan kuin perinteinenkin (kaksiulotteinen kiinteistö), vaikkakin siis sekä vaakatasossa että pystytasossa. Sen sijaan kolmiulotteinen kiinteistötila voi käsittää joko vaaka- ja pystytasossa rajatun tilan (volyymin), joka on joko välittömässä yhteydessä perinteiseen kaksiulotteiseen kiinteistön rajaan tai vastaavalla tavalla rajatun suljetun tilan (volyymin), joka on osa perinteistä kaksiulotteista kiinteistöä, mutta joka ei välittömästi rajoitu viereisen kiinteistön rajaan. Tällainen tila (volyymi) muodostaa siten kiinteistöön kuuluvan erillisen palstan (ks. kuva 3).



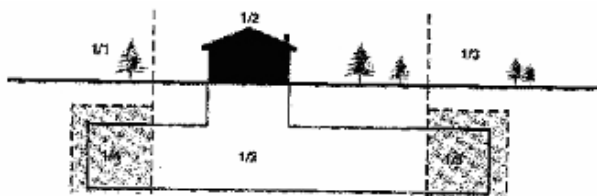
Kuva 3

Kolmiulotteinen kiinteistö voi käsittää myös useamman palstan esimerkiksi siten, että peruskiinteistöillä oleviin rakennuksiin muodostetaan erillinen, kaksi palstaa käsittävä 3D kiinteistö tiettyä käyttöä varten. Toisaalta 3D -kiinteistö voi myös ulottua useamman peruskiinteistön alueelle lävistäen (urhållkar) siten kyseiset 2D -kiinteistöt. Variaatioita on useita. Yksi Ruotsin 3D -kiinteistöjärjestelmän tyyppitapauksista on sellainen, että rakennuksen eri osat muodostetaan erillisiksi 3D -kiinteistöiksi. Tällöin esimerkiksi katutasossa oleva osa muodostetaan liikekiinteistöksi, jokin kerros toimistotiloja käsittäväksi kiinteistöksi ja loput vaikkapa asuinkiinteistöksi.

Todettakoon tässä yhteydessä, että Ruotsissa ei ole vastaavaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö –muotoista asuntojen hallinta- ja omistujajärjestelmää kuin Suomessa. Erillisten asuinhuoneistoja käsittävien kiinteistöjen muodostamiselle voidaan siten Ruotsissa arvella olevan enemmän tarvetta kuin Suomessa. Edellytyksenä asuinhuoneistojen muodostamiselle 3D –kiinteistöksi on kuitenkin se, että tällaisen 3D –kiinteistön tulee käsittää vähintään viisi asuinhuoneistoa.

Nykyisin myös Norjassa on 3D –kiinteistöjen muodostamisen mahdollistavaa lainsäädäntöä, mutta siellä säännökset eivät ole vielä voimassa. Vaikka Norjan säännöksiä laadittaessa on ollut käytettävissä Ruotsissa jo voimassa olevat säännökset, eivät maiden järjestelmät kuitenkaan ole identtiset. Norjassa 3D –kiinteistön muodostamisen edellytysten voidaan sanoa jättävän toimitusmiehille vähemmän vaihtoehtoja kuin Ruotsissa. Norjassa 3D –kiinteistön muodostaminen tulee kysymykseen vain niissä tyyppitapauksissa, jotka laissa on mainittu. Itse asiassa Norjan lainsäädännössä ei käytetä termiä kolmiulotteinen kiinteistö, vaan siltä osin puhutaan laitoskiinteistöstä (anleggseiendom) erotuksena peruskiinteistöön (grunneiendom).

Toisin kuin Ruotsissa laitoskiinteistö (3D –kiinteistö) ei Norjassa esimerkiksi voi käsittää useampia kuin yhden palstan. Itsenäinen laitoskiinteistö voi kyllä ulottua useamman peruskiinteistön alueelle, kuten esimerkiksi maanalainen autohalli. Jos osa useamman peruskiinteistön alle ulottuvaan parkkitilaa kuuluu osana myös peruskiinteistöllä oleva parkkihalli, on viereisten peruskiinteistöjen alla olevat 3D –tilat rekisteröitävä erillisinä laitoskiinteistöinä (ks. kuva 4).



Kuva 4

Kolmiulotteinen (laitos)kiinteistö ei myöskään voi käsittää peruskiinteistöllä maanpinnalla olevaa rakennusta (=tavanomainen tontti + rakennus) tai tällaisen rakennuksen osaa kuten Ruotsissa, vaan laitoskiinteistön tulee sijaita joko maan alla tai sen tulee olla rakennettu pilareiden tai kannen päälle maa-alueella tai vesistöissä. Lisäedellytyksenä on, että laitoskiinteistön kohdalla olevaa peruskiinteistöä voidaan laitoskiinteistön muodostamisen jälkeenkin vielä käyttää hyödyksi.

3 3D –KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN TARPEESTA

Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla on valmistunut maaliskuussa 2004 Jani Hokkasen lisensiaattityö, jonka otsikko on sama kuin yllä olevan väliotsikko. Työhönsä liittyvässä tiivistelmässä Hokkanen toteaa, että ”tutkimuksen ensisijaisena tavoitteena oli selvittää, tarvitaanko Suomessa kolmiulotteista kiinteistöjärjestelmää ja miten nykyllä lainsäädännössä tulisi huomioida 3D –kiinteistöjärjestelmän tarve.”

Tutkimuksensa johtopäätöksenä Hokkanen päätyy suosittelemaan uuden 3D –rekisteriyksikön käyttöön ottamista. Hänen mukaansa ”kiinteistöjärjestelmän tulisi olla kolmiulotteinen vain tarvittavilta osin, jolloin muut alueet myös jatkossa rekisteröitäisiin kaksiulotteisina.”

Kolmiulotteista kiinteistöjärjestelmää ja kiinteistönmuodostamista koskevat kysymykset ovat ajankohtaisia monissa maissa ja niihin liittyviä aiheita on käsitelty viime vuosina erilaisissa kansainvälisissä foorumeissa. Ruotsissa ja eräissä muissakin maissa on jo 3D –kiinteistöjä koskevaa erityislainsäädäntöä ja 3 D –kiinteistöjen muodostaminen on niissä maissa mahdollista suoraan lain nojalla. Sen sijaan muissa maissa, kuten esimerkiksi Suomessa, on jouduttu kiinteistöön liittyviä vertikaalisia käyttöoikeuksia perustettaessa turvautumaan rasite-, hallinnanjako ja muihin järjestelyihin ratkaisuin, jotka toisinaan tuntuvat varsin keinotekoisilta. Sen vuoksi voi olla perusteltua muuttaa kiinteistön muodostamista koskevia lakeja siten, että 3D –kiinteistön muodostaminen ja sen merkitseminen kiinteistörekisteriin erityisesti kolmiulotteisena kiinteistönä on mahdollista. Tällöin on tarpeen täsmentää myös laissa olevaa kiinteistön määritelmää.

Todettakoon tässä yhteydessä kuitenkin, että esimerkiksi voimassaoleva maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) sisältää jo nykyisellään muun muassa säännökset maanalaisten tilojen käyttöä ohjaavasta asemakaavasta. Muutoinkin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelyn kohteena voidaan sanoa olevan kiinteistön kolmiulotteisuuteen liittyviä elementtejä erityisesti rakennuksien osalta.

Kolmiulotteisesti määriteltäviä käyttöoikeuden kohteita voidaan perustaa myös eräiden muiden säännösten, kuten rasite- ja vuokraoikeutta koskevien säännösten nojalla. Vaihtoehtoiset toteuttamistavat tuleekin ottaa huomioon myös arvioitaessa 3D -kiinteistönmuodostamisen tarvetta, mihin on viitattu myös eräissä kannanotoissa.

Nykylainsäädäntöön sisältyviä vaihtoehtoisia toteuttamistapoja on tarkemmin käsitelty sekä Hokkasen lisensiaattityössä että 3D –työryhmän muistiolounnoksessa. Muistiolounnoksessa todetaan muun muassa, että nykyinen lainsäädäntö vastaa varsin hyvin maanpinnan tasolla tapahtuvan toiminnan ohjaamistarpeeseen. Siltä osin tarvetta 3D –kiinteistöjen muodostamiselle ei näyttäisi olevan.

Nykyisin rakentamista ja maankäyttöä on kuitenkin tarpeen säännellä entistä enemmän maanpinnan ylä- ja alapuolisten rakennushankkeiden osalta erityisesti niissä tapauksissa kuin hankkeen toteuttaja on muu kuin kiinteistön omistaja. Tällöin mahdollisuus 3D –kiinteistöjen muodostamiseen voi tarjota käyttökelpoisia ratkaisumalleja. Tämä oli yksi keskeisimpiä perusteita, johon viitattiin esimerkiksi Ruotsin 3D –kiinteistöjaotuksen mahdollistavassa lainsäädännössä (ks. esim. regeringens proposition 2002/03:116, s. 1).

Asian ajankohtaisuudesta johtuen 3 D –kiinteistöihin liittyviä kirjoituksia ja artikkeleita on lukuisia. Professori Kauko Viitanen on kirjoittanut aiheesta artikkelin esimerkiksi Maankäyttölehden numerossa 1/2002 (s. 25 – 28) otsikolla ”Kansainvälisiä näkemyksiä 3 D –kiinteistörekisteröimisestä”. Vuonna 2004 Ateenassa pidettyä FIG:in (Fédération Internationale des Géomètres) konferenssia (Working Week 2004) varten on laadittu useampia artikkeleita, mm. hollantilaisten Jantien E. Stoter & al. artikkeli ”Conceptual 3D Cadastral Model Applied in several Countries” ja Jantien Stoterin sekä tanskalaisten Esben Munk Sörensenin ja Lars Bodumin artikkeli ”3D Registration of Real Property in Denmark.”

Viimeksi mainitussa vertailututkimuksessa, jossa Hollannin järjestelmää verrattiin Tanskan järjestelmään, todetaan ensinnäkin se yleisemminkin esillä ollut seikka, että perinteisesti

kiinteistöjen rekisteröiminen (katasteri) on perustunut maa-alue pohjaisiin (parcel-based) järjestelmiin, koska maa-alueiden merkitseminen on aloitettu siten, että maa-alueet on erotettu rajoin kaksiulotteisessa järjestelmässä. Käytännössä tietyn valtion koko maa on tällöin jaettu 2D –kiinteistöihin, joihin on myös kohdistuneet maa-alueisiin liittyvät oikeudet.

Käytännössä kaksiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään on kuitenkin aina liittynyt myös 3D –ulottuvuus, koska muutoin maahan liittyviä eri käyttömuotoja ja oikeuksia olisi ollut mahdotonta toteuttaa. Esimerkiksi maanomistukseen usein liittyvä oikeus rakentamiseen merkitsee samalla myös maa-alueen käyttöä kolmiulotteisesti. Eräässä edellä mainituista artikkeleista asia on ilmaistu yksinkertaisesti siten, että kiinteä omaisuus on fyysisesti kolmiulotteista. Siitä huolimatta eri maiden kiinteistörekisterit (katasteri) eivät yleensä sisällä minkäänlaista informaatiota kiinteistön 3D –ulottuvuudesta.

Silloin kuin kiinteistöllä oleva rakennus tai rakennelma kuuluu maanomistajalle tai kiinteistöön liittyvän käyttöoikeuden kyseessä ollessa vain yhdelle kyseisen maa-alueen haltijalle, ei 3D –kiinteistön kuvaamiselle kiinteistörekisterissä ole juuri tarvettakaan. Tilanne on kuitenkin toinen, kun samaan maa-alueeseen kohdistuu useita käyttöoikeuksia sekä rakennuksia tai rakennelmia, jotka kuuluvat eri käyttöoikeuksien haltijoille. Tällöin asiakkaiden tarpeista lähtevältä kiinteistöjärjestelmältä voidaan edellyttää, että se kuvaa olemassa olevaa kiinteistönomistuksen ja hallinnan ulottuvuutta myös tällaisessa tilanteessa mahdollisimman tarkoin.

Lähdeluettelo

Jani Hokkanen (2004). 3D –kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. TKK:n maanmittausosastolla tehty lisensiaattityö.

Barbro Julstad - Eije Sjödin (2005). Tredimensionell fastighetsindelning, Stockhol (Nordstedts Juridik Ab)

NOU 1991. Norges offentlige utredninger. Lov om eiendomsregistrering.

Regerins proposition 2002/03:116 (Sverige). Tredimensionell fastighetsindelning.

SOU 1996:87. Statens offentliga utredningar (Sverige). Tredimensionell fastighetsindelning.

Viitanen, Kauko (2002). Kansainvälisiä näkemyksiä 3D -kiinteistörekisteröimisestä. Maankäyttö 1/2002 ss. 25-28.

Jantien E. Stoter & al. (2004) ”Conceptual 3D Cadastral Model Applied in several Countries”

Jantien Stoter - Esben Munk Sørensen - Lars Bodumin (2004) ”3D Registration of Real Property in Denmark.”