

MMM020:00/2015

16.6.2017

**Lausuntoyhteenveto luonnoksesta hallituksen esitykseksi  
kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja  
rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta  
kiinteistönmuodostuksesta säätämiseksi**

Maa- ja metsätalousministeriön valmistelemat lakimuutokset, joilla on tarkoitus toteuttaa asemakaava-alueiden kolmiulotteisia kiinteistöjä (3D-kiinteistöt) koskeva sääntely, olivat lausuntokierroksella 17.3.2017 - 12.5.2017.

Lausunto saatiin yhteensä 30 lausunnonantajalta. Korkein hallinto-oikeus ilmoitti, ettei se katso aiheelliseksi antaa lausuntoa asiassa.

## Sisällys

Lausunnonantajat .....	2
Yleistä lausunnoista .....	3
Kaavoitus ja tonttijako .....	4
Kiinteistön ulottuvuus.....	7
Kustannusvaikutukset .....	8
Käsitteet .....	9
Lakitekniikka.....	9
Liikenneväylät ja -alueet .....	10
Maanpäällinen rakentaminen.....	11
Muut säädökset sekä tietojärjestelmät .....	11
Naapuruuksuhteet ja vastuukysymykset .....	13
Omistus ja omaisuuden suoja .....	13
Rakennuslupa.....	15
Rasitteet .....	16
Seuranta .....	17
Toimitusmenettely.....	17
Vakuudet.....	18

Yhteydet väestötietojärjestelmään.....	19
Yleiset alueet.....	20
Ympäristövaikutukset .....	20
Muita kommentteja .....	20
Pykäläkohtaiset kommentit ja lisäsehdotukset .....	23
Kiinteistönmuodostamislaki.....	23
Kiinteistörekisterilaki .....	23
Maankäyttö- ja rakennuslaki .....	24

## Lausunnonantajat

Finanssialan Keskusliitto FK

Finavia Oyj

Kunnat

- Helsingin kaupunki
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkirakennelautakunta
- Kuopion kaupunki, maaomaisuuden hallintapalvelut
- Lappeenrannan kaupunki
- Mikkelin kaupunki
- Oulun kaupunki
- Porin kaupunki
- Turun kaupunki
- Vaasan kaupunki
- Vantaan kaupunki, Mittausosasto

Liikennevirasto

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry

Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry

Maanmittauslaitos

## Ministeriöt

- Liikenne- ja viestintäministeriö
- Oikeusministeriö
- Sisäministeriö
- Valtiovarainministeriö

Patentti- ja rekisterihallitus

Rakennusteollisuus RT

RAKLI ry

Suomen asianajajaliitto

Suomen Kiinteistöliitto ry

Suomen Kuntaliitto ry

Suomen luonnonsuojeluliitto

Suomen tuomariliitto - Finlands domareförbund ry

Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry

Väestörekisterikeskus

## **Yleistä lausunnoista**

Lausunnonantajat pitivät kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta koskevan lainsäädännön aikaansaamista pääosin tarpeellisenä ja hyödyllisenä. Hyötyjä nähtiin varsinkin maanalaiseen rakentamiseen liittyvissä mahdollisuuksissa. Yksikään lausunnonantaja ei ilmoittanut vastustavansa 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistavia lainsäädäntömuutoksia sinänsä. Useat lausunnonantajat kiinnittivät huomiota erityisesti niihin haasteisiin, joita aiheutuu saman rakennuksen jakamisesta useiksi kiinteistöiksi. Suomen tuomariliitto oli lausunnossaan varauksellinen sellaisten kiinteistöjen muodostamiselle, jotka eivät tosiasiallisesti ole

itsenäisiä ja esitti harkittavaksi mahdollisuutta, ettei 3D-kiinteistöihin voisi lainkaan vahvistaa velkakiinnityksiä. Porin kaupunki piti esitysluonnoksen säännöksiä liian epäselvinä ja tulkinnanvaraisina.

Pääosin esitetyt huomautukset koskivat esitysluonnoksen yksityiskohtia tai käsitteistöä, ja olivat enimmäkseen luonteeltaan täsmentäviä.

Useat lausunnonantajat toivat esille käynnissä tai suunnitteilla olevia hankkeitaan, joihin 3D-kiinteistönmuodostusta koskevalla lainsäädännöllä olisi liittymäkohtia.

Patentti- ja rekisterihallitus sekä Mikkelin kaupunki ilmoittivat lausuntonaan, ettei niillä ole luonnoksesta huomautettavaa. Lappeenrannan kaupunki ilmoitti pitävänsä esitysluonnoksen mukaisia lakimuutoksia tarkoituksenmukaisina ja tarpeellisina, muttei lausunut niistä muuta. Rakli ry ilmoitti pitävänsä esitystä tarpeellisena ja kannatettavana ja katsoi muutoksen vaikuttavan paitsi hankkeiden toteuttajiin myös organisaatioihin, jotka käsittelevät kiinteistörekisteritietoja. Rakennusteollisuus RT ry ilmoitti kannattavansa muutosesitystä ja katsoi, että muutoksilla saataisiin aikaan selkeä parannus nykyiseen toimintamalliin ja että muutoksilla olisi vaikutusta erityisesti maanalaisiin rakennushankkeisiin.

## Kaavoitus ja tonttijako

**Helsingin kaupunki** pitää hyvänä, että esitetyt lakimuutokset mahdollistavat 3D-kiinteistönmuodostuksen jo voimassaolevien asemakaavojen osalta ilman kaavamuutostarpeita, samoin tulevien kaavojen osalta mahdollistavat joustavan asemakaavoituksen, mutta tarvittaessa myös asemakaavatasoisen tarkemman säätelyn.

**Jyväskylän kaupungin** mukaan myönteistä on se, että muutosluonnoksessa ei tehdä mitään uudenlaista toimintamallia tai uudenlaisia elementtejä nykyiseen asemakaavaprosessiin tai kiinteistönmuodostusprosessiin. Kolmiulotteinen kiinteistön perustaminen edellyttäisi sen määrittämistä aina jo asemakaavassa. Siten kunnalla on aina mahdollisuus vaikuttaa siihen, onko kolmiulotteisen kiinteistön perustamiselle olemassa edellytykset vai ei.

Asemakaavoituksessa 3D-kiinteistöt olisivat uusi mahdollisuus, jota voitaisiin hyödyntää tarvittaessa. Esimerkiksi keskustatoimintojen alueet ovat alueita, joissa kiinteistön käyttötarkoituksia voidaan määrätä kaavamääräyksin eri kerroksiin.

**Maanmittauslaitos** toteaa, että kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen rajaaminen vain asemakaava-alueille on perusteltua. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamistoimitusten perusteella kiinteistöjen ulottuvuuksien tulee ilmetä yksikäsitteisesti, jolloin esimerkiksi uusien käyttö- ym. oikeuksien perustamisen tulee olla juridisesti pitävästi ja selkeästi dokumentoituina. Kolmiulotteisten määräalojen luovuttamisista maan alla ja maan päällä tullaan maakaaren sääntelystä riippumatta kuitenkin rekisteröimään Maanmittauslaitoksen ylläpitämiin rekistereihin vain asemakaava-alueilla tai alueilla, joille hallinnollisten päätösten mukaan laaditaan asemakaava. Viimeksi mainitusta ei lakiin ole otettu sääntelyä.

**Porin kaupunki** katsoo, että seuraavat asemakaavaa ja tonttijakoa koskevat kohdat vaativat täsmentämistä:

”Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa vain, jos asemakaavasta ei muuta johdu.”

Tämä koko kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen edellytyksiin ehkä painavimmin kantaa ottava lause vaatii tarkennuksia. Asemakaavoja on tehty ja on voimassa yli sadan vuoden ajalta. Kuluneen asemakaavoituksen historian aikana ei ole ollut tiedossa mahdollisesti tulevaa kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta eikä siten kaavoituksen yhteydessä ole voitukaan ottaa kantaa siihen mahdollistaako asemakaava kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vai johtuuko kenties asemakaavasta luonnoksessa mainittua ”muuta”. Mikäli asiaan ei tarkentavia ohjeita asetus pohjaisena tai vähintään julkisen hallinnon suosituksena tule, tullevat kuntien käytännöt poikkeamaan toisistaan melko paljon ja luovat toiminnankin kannalta epäterveen kilpailuasetelman niin kuntien kuin yritystenkin osalta.

”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.” Tämä herättää kysymyksiä. Tarkoittaisiko tämä sitä, että kunta kiinteistörekisterinpitäjänä

muodostaisi kolmiulotteisia tiloja rekisteröidyn yleisen alueen alle? Eikö olisi kuitenkin selkeämpää muodostaa tontteja tai yleisiä alueita?”

”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.” Asemakaavoituksella on perinteisesti pyritty vastaamaan ennakoitavissa olevien kunnan intressien mukaisten rakennushankkeiden tarpeisiin. Tonttijaot ja kiinteistönmuodostus ovat osa asemakaavan toteuttamista. Lainsäädäntö lähtee siitä, että tonttijaon tulee perustua asemakaavaan ja kiinteistönmuodostus asemakaavan ja sitovan tonttijaon alueella tulee perustua tonttijakoon, josta tonttien kohdalla voidaan perustellusti poiketa vähäisesti. Edellä esitetty tekisi voimassa olevasta rakennusluvasta samalla myös asemapiirroksesta tonttijakoa ja asemakaavaakin vahvemmin kiinteistönmuodostusta ohjaavan elementin. Tämä poikkeaa vahvasti nykyisistä toimintamalleista ja vaatisi omat lakimuutoksensa mm. kiinteistönmuodostamislakiin.

**Turun kaupunki** toteaa, että esityksen mukaan 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksenä on asemakaava ja sitova tonttijako. Tarkoituksena kuitenkin lienee, ettei ns. turhia kolmiulotteisia yksiköitä pääse syntymään. Sen vuoksi olisi tärkeää, ettei asemakaavan yhteydessä voisi vahvistaa kolmiulotteista tonttijakoa. Näin vältetään tilanteilta, joissa syntyy kolmiulotteisia kaavatontteja. Kolmiulotteisia tonttijakoja tulisi laatia erillisenä ja vain tarpeeseen mieluummin rakennushankkeen aikana tai juuri ennen sen aloittamista. Ehtona tulisi edelleen olla, että tontin tulee olla rekisteröitynä ennen rakennuksen loppukatselmusta.

**Vantaan kaupunki** toteaa, että haasteena erityisesti vanhojen kaavojen osalta on, ettei niitä ole laadittu 3D-kiinteistönmuodostusta ajatellen. Tällöin on tapauskohtaisesti ratkaistava, miten kaavamääräyksiä tulkitaan ja voidaanko ne ylipäättään toteuttaa, jos alueelle muodostettaisiin 3D-kiinteistöjä. Ajan myötä käytännöt kunnissa varmasti yhtenäistyvät, mutta alkuun tullaan luultavasti näkemään kuntien välillä hyvinkin erilaisia tulkintoja 3D-kiinteistöjen muodostamisen mahdollisuuksista. Lainsäätäjät antaa kuntien maankäytön

parissa toimiville viranomaisille huomattavasti valtaa ja vastuuta päättää 3D-kiinteistönmuodostuksen tarkoituksenmukaisuudesta.

## Kiinteistön ulottuvuus

**Oikeusministeriö** toteaa, että kiinteistönmuodostamislain säännökset näyttäisivät mahdollistavan myös kolmiulotteisen määräalan liittämisen toiseen maanpinnan tasossa olevaan kiinteistöön. Rekisteriteknisesti tästä ei aiheutune ongelmia, mutta kiinteistöjaotuksen ja kiinteistöön sovellettavan lainsäädännön kannalta tilanne ei välttämättä ole selkein mahdollinen.

Ministeriö toteaa, että 3D-kiinteistönmuodostuksen tarve näyttäisi kytkeytyvän rakentamishankkeen toteuttamiseen. Hankkeen toteuttamatta jäämisellä tai rakennuksen purkamisella ei kuitenkaan ole vaikutusta kiinteistöjen omistussuhteisiin tai kiinteistön ulottuvuuteen. Tällöin olisi mahdollista, että kolmiulotteiseen kiinteistöön ei liittyisi rakennusta.

Ministeriö katsoo, että 3D-kiinteistöjärjestelmä näyttäisi mahdollistavan uudentyyppisiä kiinteistön ja rakennuksen ainesosasuhdetta koskevia tilanteita, jotka eivät aikaisemmin ole olleet oikeudellisen arvioinnin kohteena. Kysymysten ennakkollinen ratkaiseminen ja asianosaisten keskinäisten oikeussuhteiden järjestäminen näyttäisi jäävän tältä osin pitkälti asianosaisten keskinäisten sopimusten varaan.

**Porin kaupunki** katsoo, että seuraavat kiinteistön ulottuvuutta koskevat kohdat vaativat täsmentämistä.

”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.” Mikäli samalla vaakasuunnassa määritellyllä alueella on kolmiulotteisia kiinteistöjä, ovatko kaikki päällekkäiset kiinteistöt kolmiulotteisia? Kolmiulotteisen kiinteistön mainitaan olevan vaaka- ja pystysuunnassa rajattu. Onko tällöin myös ylimmäinen kiinteistö aina pystysuunnassa rajattu? Tällöinhän käytännössä joudutaan määrittelemään se mikä on kiinteistön absoluuttinen ulottuvuus pystysuunnassa.

**Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry** huomauttaa, että kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän omaksuminen on kiinteistörekisterin kannalta ongelmallista sen vuoksi, että kaksiulotteinen kiinteistö de iure on jo sisällöllisesti kolmiulotteinen. Päällekkäisten peruskiinteistöllä sijaitsevien maankäyttöyksikköjen tunnistaminen ja tunnustaminen erillisiksi kiinteistöiksi merkitsee tuossa suhteessa rajallisen horisontaalisen tilan erottamista muutoin vailla fyysistä rajaa olevasta vertikaalisesta tilasta. Ylä- ja alarajaltaan määritellyn 3D-kiinteistön ylä- ja alapuolelle jää siis edelleen peruskiinteistölle ainakin teoriassa kuuluva ulottuvuus. Vastassa voi olla myös toinen horisontaalisesti rajallinen 3D-kiinteistö, mutta sen päällä tai alla on edelleen jotakin peruskiinteistölle kuuluvaa.

Seura toteaa, että muiden kiinteistöyksiköiden sisällä sijaitseva kiinteistölle tulisi antaa arvon säilyttämistä palveleva suojavyöhyke, mutta sen kriteerit, tarvetausta ja konfliktien ratkaisumallit jäävät sääntelemättä. Tämänkaltaisten yleisten, peruskiinteistön oikeusasemaan vaikuttavien seikkojen valossa perustuslainmukaisuuden vaatimuksen täytyminen ei ole ilmeistä. Täsmentävää sääntelyä tarvittaneen myös kiinteistön oikeudellisesta asemasta siltä osin kuin sen ulottuvuutena oleva varsinkin maanpäällinen rakennelma de facto lakkaa olemasta.

## **Kustannusvaikutukset**

**Valtiovarainministeriö** pitää keskeisenä esityksen täydentämistä kattavin arvioin valtiolle ja kunnille aiheutuvista kustannuksista ja niiden perusteista viranomaisittain. Ministeriö toteaa, että esityksen mukaisista muutoksista aiheutuvat kustannukset on katettava valtiontalouden kehyspäästösten ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen ja henkilötyövuosimäärien puitteissa, mikä tulee mainita esityksessä.

Kiinteistörekisteriä ylläpitävien kuntien osalta muutoksesta aiheutuvat kuntien omien tietojärjestelmien uudistamiseen liittyvät kustannukset jäävät kuntien itsensä vastattaviksi. Koska esityksellä on vaikutuksia kuntien tehtäviin, se tulee käsitellä Kuntatalouden ja hallinnon neuvottelukunnassa.



## Käsitteet

**Suomen Asianajajaliitto** esittää harkittavaksi 3D-kiinteistöjä koskevan terminologiaan muodostamista esitysluonnoksen mukaista tarkemmin. Luonnoksessa käytetään termiä *peruskiinteistö* maanpinnan tasossa olevasta, kaksiulotteisesti rajatusta kiinteistöstä. Termeillä *kolmiulotteinen kiinteistö* ja *3D-kiinteistö* tarkoitetaan ilmeisesti peruskiinteistön alueella, mutta maanpinnan ylä- tai alapuolella sijaitsevaa kiinteistöä. Olisi kuitenkin kätevää, jos maanpinnan tasolla ja toisaalta sen ylä- ja alapuolella sijaitseville kolmiulotteisille kiinteistöille annettaisiin omat nimensä. Tällöin toimijoiden, viranomaisten ja muiden tahojen olisi helpompi sopimusteksteistä ja muutenkin kohdekiinteistöistä puhuttaessa hahmottaa, missä korkeusasemassa sijaitsevaa kiinteistöä kulloinkin tarkoitetaan. Maanpinnan alapuolella olevaa kiinteistöä voitaisiin kutsua esimerkiksi *maanalaiseksi kiinteistöksi* ja yläpuolella olevaa *yläpuoliseksi kiinteistöksi* tai *ilmakiinteistöksi*.

Huomiota tulee kiinnittää myös siihen, että esitysluonnoksessa kolmiulotteisen kiinteistön ja 3D-kiinteistön käsitteillä viitataan maanpinnan alapuoliseen ja yläpuoliseen kiinteistöön, kun taas maanpinnan tasossa oleva peruskiinteistö jää näiden käsitteiden ulkopuolelle. Tämä on harhaanjohtavaa, koska jos peruskiinteistön alueella sijaitsee maanpinnan ala- ja/tai yläpuolinen kiinteistö tai kiinteistöjä, myös peruskiinteistöstä tulee kolmiulotteinen, koska sille on myös vertikaaliset rajat.

**Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura** toteaa, että paitsi kiinteistön, myös rakennuksen käsite saa esityksessä uuden sisällön. Perinteisessä ajattelussa rakennus on peruskiinteistön ainesosa. Esityksen valossa toisen maalla sijaitsevat rakennukset tai niiden osat voisivat olla itsenäisiä kiinteistöjä riippumatta niiden fyysisestä yhteydestä maahan.

## Lakitekniikka

**Oikeusministeriö** pitää oikeana ja toimivana ratkaisuna sitä, että uudistuksessa on pääsääntönä yksinomaan 3D-kiinteistöä koskevan erityissääntelyn välttäminen ja mahdollisimman pitkälle yleissääntelyyn pohjaava sääntely. Kuitenkin eräät perinteiseen kiinteistön ulottuvuusajatteluun perustuvat ratkaisut näyttäisivät vaativan täydentävää

sääntelyä kolmiulotteiseen järjestelmään siirrettynä tai ainakin synnyttävän uusia tulkintaongelmia.

**Porin kaupunki** huomauttaa, että lainsäädännön tulisi olla mahdollisimman selkeää ja jättää mahdollisimman vähän tulkinnanvaraa. Nämä kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen tähtäävät säädökset eivät luonnoksen mukaisina sellaisia ole. Muutokset lakiteksteihin eivät juuri ohjaa 3D-kiinteistönmuodostuksen suuntaa tai aseta sille selkeitä rajoja. Tulkinta jää käytännössä kuntien kiinteistöinsinööreille ja oletettavasti tulevien ennakkotapausratkaisujen muodossa tuomioistuimille.

## Liikenneväylät ja -alueet

**Liikennevirasto** toteaa, että sen omien väylähankkeiden näkökulmasta jo olemassa olevan lainsäädännön mahdollistamat alueidenhallinnan keinot ovat tällä hetkellä toimivia.

Esimerkiksi tunnelialueet on mahdollista lunastaa käyttöoikeuksin ja tieoikeuksin. Väylien toteuttamiseen ei siten lähtökohtaisesti liity tarvetta 3D-kiinteistön perustamiseen. Valtion väylähankkeissa käytettävyyttä rajoittaisi myös se, että 3D-kiinteistönmuodostus on sidottu asemakaavaan.

3D-kiinteistöjärjestelmän käyttömahdollisuudet liittyvät Liikenneviraston näkökulmasta liikennealueiden päälle ja alle rakentamiseen. Virastolla on meneillään kolme kansihanketta, joissa rakennetaan rautatiealueen päälle. Väyläalueiden alapuolelle voisi sijoittua maanalaisia tiloja, esimerkiksi pysäköintitiloja. Esitetyt muutokset voivat viraston käsityksen mukaan helpottaa liikennealueiden alle ja päälle rakentamista koskevissa hankkeissa erityisesti kiinteistöjen omistuksen, hallinnon ja rahoituksen järjestelyjen ratkaisemista. Toisaalta 3D-kiinteistöjen rakennushankkeisiin liittyyneen jatkossakin laajoja ja monimutkaisia sopimusjärjestelyitä.

Liikennevirasto pitää välttämättömänä, että väyläalueiden ylä- ja alapuolelle tapahtuvassa rakentamisessa liikenteen ja väylänpidon edellytykset ja liikenteen turvallisuus pystytään turvaamaan kaikissa tilanteissa sekä 3D-kiinteistön rakentamisen että käytön aikana.

**Liikenne- ja viestintäministeriö** katsoo, että ehdotettu sääntely voisi edistää liikennealueiden alle ja päälle rakentamista. Ministeriö pyytää kuitenkin ottamaan huomioon Liikenneviraston lausunnossaan esittämät seikat. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää siihen,

että liikenteen ja väylänpidon edellytykset sekä liikenteen turvallisuus voidaan taata, ja siihen, että esitettyjen lakimuutosten toimivuutta seurataan.

## **Maanpäällinen rakentaminen**

**Oulun kaupunki** toteaa, että 3D-kiinteistön muodostaminen maanpinnan yläpuolella, käytännössä rakennuksen tai rakennuskokonaisuuden jakaminen eri kiinteistöiksi, tulee olemaan erittäin haastavaa lakimuutosesityksessä esitetyistä syistä: Kiinteistön omistajien kesken tulee päästä hyvin varhaisessa vaiheessa, viimeistään tonttijaon laatimisen yhteydessä, yhteisymmärrykseen rakenteellisista ja taloteknisistä ratkaisuista, niiden toteuttamisesta ja kustannusten jakamisesta sekä rakennusten ja rakennusosien kunnossapidosta. Tämä johtaa aiempaa laajempien, monimutkaisempien ja lukumääräisesti useampien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten tekemiseen, koska kolmiulotteisen tontin rakentaminen ja käyttö tukeutuu aina toisen kiinteistön käyttöön. Lisäksi kaikkia rakennuksen elinkaaren aikana eteen tulevia ongelmatilanteita ja niiden edellyttämää sopimista on lähes mahdotonta ennakoita.

Kaupungin mukaan on vaikea nähdä, miten näiden kiinteistöjen muodostamisella sekä kaikkien tarvittavien rasitteiden perustamisella ja rekisteröinnillä varmistetaan kiinteistöjärjestelmän selvyyttä ja luotettavuutta, mitä kuitenkin lakiehdotuksen perusteluissakin pidetään kaikissa tapauksissa olennaisimpana asiana. Toisaalta erityisesti palotekniset ratkaisut (esimerkiksi vaakasuora palomuuuri) eri kiinteistöjen välillä voi johtaa siihen, ettei kiinteistön jakaminen kolmiulotteisesti ole enää tarkoituksenmukaista.

## **Muut säädökset sekä tietojärjestelmät**

**Helsingin kaupunki** toteaa, että esitysluonnoksessa on otettu kantaa siihen, että maankäyttö- ja rakennusasetukseen olisi tarpeen lisätä 3D-kiinteistönmuodostamista palveleva rasite uutena rasitetyyppinä. Tätä voidaan pitää erittäin tervetulleena lisäyksenä.

Kaupunki toteaa, että se on osallistunut maanmittauslaitoksen asettaman 3D-kiinteistönmuodostamisen käyttöönottoprojektiin. Projektissa käsiteltiin myös muutostarpeita

palo- ja pelastustoimen sääntelyyn 3D-kiinteistönmuodostamisen käyttöönoton johdosta. Käsittely tapahtui yhteistyössä mm. Kuntaliiton ja Ympäristöministeriön kanssa. Projektiryhmä esitti seuraavaa lisäystä rakentamismääräyskokoelmaan kohtaan 9.2.1. Palomuurin: ”Mikäli rakennuspaikat sijaitsevat päällekkäin (3D-tontit), ei palomuurin rakentamista edellytetä vaan palon leviämisen rajoittaminen on järjestettävä muilla keinoilla”. Riippumatta siitä millä tavoin ja millaisella sääntelyllä kyseinen asia ratkaistaan, olisi syytä varmistaa, että uudet vaaka- ja/tai pystysuuntaiset 3D-kiinteistörajat eivät toisi liiallisia lisävelvoitteita kiinteistöjen omistajille.

**Kuntaliitto** huomauttaa, että lausuntomateriaalissa ei ole mukana asetusvalmistelua. 3D-kiinteistöjärjestelmän käytännön toimivuutta varmistettaessa ratkaisevia ovat mm. yhteisjärjestelysopimusten muotomääräykset, rakennusvalvontatoimet sekä tonttijakopäätöksestä valittaminen ja valitusoikeudet. 3D-kiinteistön toteuttamista ohjataan keskeisesti MRA 37 §:n tarkennuksilla tonttijaon laatimisesta. Onko tarpeen ja miten paljon poiketa sitovasta tonttijaosta? Asetusten puuttuminen vaikeuttaa kokonaisuuden käytännön toimivuuden arviointia.

Kuntaliitto toteaa, että kuntien tietojärjestelmiin tarvitaan päivityksiä ja laajennuksia 3D-kiinteistönmuodostuksen toteuttamiseksi sekä 3D-kiinteistöjen käyttämiseksi osana kuntien prosesseja. 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönotto tulee edellyttämään joustavaa siirtymistä kuntien prosessien ja prosessijärjestelmien ajantasaistamiseksi. Kokonaistaloudellisia vaikutuksia tietojärjestelmien ja prosessien kehittämiseen on vaikea luotettavasti arvioida.

**Sisäministeriö** toteaa, että 3D-kiinteistönmuodostuksen käyttöönotto aiheuttaa muutostarpeita sisäministeriön hallinnonalan tietojärjestelmissä sekä muun muassa pelastuslain (407/2011) rakennuksia ja kiinteistöjä koskevissa säännöksissä. Näitä muutostarpeita ei ole sisäministeriössä voitu vielä arvioida. Eesityksen mukaan 3D-kohteiden määrän ennakoitaan jäävän vähäiseksi ainakin alkuvuosina. Koska kolmiulotteinen kiinteistön muodostaminen tehdään joka tapauksessa aina tapauskohtaisesti, säädöksiin ja tietojärjestelmiin tarvittavien muutosten toteuttaminen lienee tarkoituksenmukaista vasta kun 3D-kohteista on käytännön kokemusta.

**Turun kaupunki** huomauttaa, että lainsäädännön selkeyden vuoksi tulisi kiinnittää huomiota lunastuslain käyttämiseen 3D-yksiköiden muodostuksessa.

**Vantaan kaupunki** toteaa, että 3D-kiinteistöjen muodostaminen tulee vaatimaan muutoksia kuntien rekisterijärjestelmiin ja erityisesti tietojärjestelmien on kyettävä käsittelemään aitoja kolmiulotteisia malleja muodostettavista kiinteistöistä. Maanmittauslaitoksen valtakunnallisen kiinteistötietojärjestelmään toteuttamat tekniset muutokset 3D-kiinteistöjen rekisteröinnin mahdollistamiseksi eivät ole riittävät todelliseen 3D-kiinteistöjen ylläpitoon. Valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään 3D-kiinteistöt rekisteröidään maanpintaan projisoituina kaksiulotteisina alueina. Kuntien omilta järjestelmiltä vaaditaan teknisesti kehittyneempiä ratkaisuja, jotta 3D-kiinteistöjen aito hallinnointi kunnan rekistereissä ja tarvittaessa uudelleen muodostaminen ovat mahdollisia.

## Naapuruussuhteet ja vastuukysymykset

**Liikennevirasto** katsoo, että esitettyihin lakimuutoksiin voi liittyä uusi ja ennakoimattomiakin tulkintakysymyksiä ja vaikutuksia käytännön rakentamistoiminnassa ja jo valmiissa rakennetussa ympäristössä. Nämä voivat liittyä esimerkiksi kansihankkeiden rakentamisen jälkeisiin naapuruussuhdeoikeudellisiin kysymyksiin ja erilaisiin vastuukysymyksiin. Virasto pitää tärkeänä, että esitettyjen lakimuutosten toimivuutta käytännössä seurataan ja ennakoimattomien vaikutusten ilmetessä lainsäädäntöä tarvittaessa tarkastetaan.

## Omistus ja omaisuuden suoja

**Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK** muistuttaa maanomistajien oikeusturvan vaatimuksista sekä kaavoitusprosessin että muutoksenhaun osalta. Erityisesti maanpäällinen 3D-kiinteistönmuodostus edellyttää erityistä huolellisuutta luonnoksessa peruskiinteistöksi nimetyn maantasossa olevan kiinteistön haltijan oikeusturvan näkökulmasta. Oikeuskäytännössä ja -tieteessä on katsottu kiinteistön omistusoikeuden ulottuvan niin syvälle ja korkealle kuin kiinteistön hyödyntäminen on normaalein menettelyin ollut mahdollista. Kyse on siten omaisuuden suojaan liittyvistä kysymyksistä, jotka on suojattu perustuslaissa.

**Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR** toteaa, että yksityiset maanalaiset hankkeet ovat budjetiltaan tiukkoja ja yksikin kohtuuton korvauspyyntö voi kaataa hankkeet. Tässäkin yhteydessä lunastuksen käyttö kohtuullisine korvauksineen on suotavaa. Korvauksien suuruus vaatii lisätarkastelua.

**Suomen kiinteistöliitto** pitää erityisen hyvänä luonnoksessa esitettyä kantaa, ettei nyt ehdotetulla muutoksella ole tarkoitus muuttaa rakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevia oikeussuhteita, jotka on jo onnistuneesti järjestetty asunto- ja kiinteistöosakeyhtiölainsäädännössä.

**Suomen luonnonsuojeluliitto** huomauttaa, että lakipaketissa olisi tullut enemmän pohtia vaihtoehtoa, jossa 3D-ulottuvuus olisi yhteiskunnan yhteistä omaisuutta yksityisen maanomistuksen sijaan, koska uusien ulottuvuuksien syntymiseen ja jakoon ei yksityinen maanomistaja ole voinut vaikuttaa millään tavalla. 2000-luvun kaupungistuvassa tieto- ja palveluyhteiskunnassa maanomistusta pitäisi pohtia nykyistä avoimemmin. Yksityisen maanomistuksen ulottuminen maanpinnan ylä- ja alapuolelle ei enää tarvitsisi olla itsestään selvää.

**Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura** huomauttaa, että kiinteistörekisterin puolella tehtävä muutos tarkoittaa käytännössä peruskiinteistön ulottuvuuden pysyvää leikkausta ja sitä kautta tapahtuvaa määräämisvallan menetystä.

Kolmiulotteisen kiinteistön lohkominen edellyttää maakaaren tai muun perusteen mukaista luovutusta ja saannon rekisteröintiä. Kaava tai tonttijako ei itsessään ole saantoperuste eikä johda yksityisen tahon oikeuteen lunastaa kolmiulotteisen kiinteistön varausalue. Myöskään lohkomista ei silloin voida toteuttaa muutoin kuin sopimuksella. Aivan selvää ei esityksen valossa ole se, milloin kolmiulotteinen kiinteistö oikeudellisesti muodostuu tai tulee rekisteröintikelpoiseksi: riittääkö kaavavaraus yksilöimään tulevan kiinteistön?

Kirjaamisviranomaisen osalta lausuma selvittämisvelvollisuudesta on perusteluissa avoin: ”luovutukset perustuisivat käytännössä vahvaan käsitykseen tulevan kaavan sisällöstä”.

Kirjaamisviranomaisen ei tarvitsisi selvittää kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen edellytyksiä. Luovutusasiakirjalle asetettavat muodolliset vaatimukset ovat siten ilmeisen dispositiivisia, mutta siis kuitenkin kaavaan jollakin tavoin sidottuja.

Infrastruktuurihankkeiden, erityisesti johtoja ja asemia tarvitsevien hankkeiden osalta niiden yksilöiminen kiinteistöiksi myös kolmiulotteisessa tasossa vaikuttaa perustellulta ja

vallitsevan perustuslaillisen omaisuudensuojajärjestelmän kannalta mahdolliselta. Sen sijaan ”tavanomaisten” rakennusten osalta tarvetausta ei vaikuta yhtä ilmeiseltä. Ympäristöllisesti ei ole toivottavaa, että kolmiulotteinen kiinteistömalli tulisi toimivien asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistöosakeyhtiöjärjestelmien sijaan. Esitysluonnoksessa on katsottu, että tarkoitus ei ole syrjäyttää toimivaa osakeyhtiömallia, mutta luonnoksessa ei kuitenkaan ole esitetty käytännön toimia, joilla voitaisiin estää kolmiulotteisen kiinteistömallin leviäminen myös rakennuksiin, jotka voidaan rakentaa ja hoitaa nykyisellä toimivalla osakeyhtiömallilla.

## Rakennuslupa

**Suomen Asianajajaliitto** esittää lain valmistelun yhteydessä harkittavaksi, tulisiko lain tasolla nimenomaisesti ratkaista, olisiko kolmiulotteisissa hankkeissa rakennuslupaa aina haettava kaikille samasta peruskiinteistöstä muodostetuille kolmiulotteisille kiinteistöille tai jopa viereisillekin kiinteistöille siltä osin kuin niille on tarkoitus toteuttaa asemakaavan mahdollistama, usean eri kiinteistönomistajan omistukseen rakennettavia tiloja käsittävä yhtenäinen rakennuskokonaisuus, vai voisiko rakennuslupaa hakea kullekin kolmiulotteiselle kiinteistölle erikseen. Useissa tapauksissa hankkeiden toteuttajien kannalta olisi nimittäin edullista, mikäli lupia olisi mahdollista hakea erikseen vaihe kerrallaan suunnittelun etenemisen sen mahdollistaessa.

Jälkimmäisessä vaihtoehdossa mikäli lupaa haetaan jollekin sellaiselle rakennukselle tai sen osalle, joka tulisi tukeutumaan alapuoliselle tai viereiselle (esim. siltarakennetta muistuttavissa toteutuksissa) kiinteistölle rakennettuun rakennukseen, olisi luvan myöntämisen edellytyksenä varmaankin oltava se, että ao. tukena toimivalle rakennukselle tai rakenteelle olisi jo myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Vastaavasti ajallisesti myöhemmin haettavalla luvalla toteutettavan hankkeen rakennustöiden käynnistämisen edellytyksenä tulisi varmaankin olla se, että tukena toimiva rakennus tai rakenne olisi valmis ja viranomaisen lopputarkastus sen osalta hyväksytysti suoritettu.

## Rasitteet

**Helsingin** kaupunki toteaa, että 3D-kiinteistönmuodostus saattaa tuottaa tilanteita, joissa "ilmassa", eli peruskiinteistön yläpuolella, oleva kiinteistö on käytännössä kokonaan rakennus. Tämä voinee aiheuttaa sen, että melkein kaikki kiinteistöillä tarvittavat rasitteet tulkittaisiinkin rakennusrasitteiksi, eikä kiinteistörasitteiksi. Mikäli näin on, on huomattava, että MRA 80 §:n tyhjentävä luettelo rakennusrasitetyypeistä ei tule olemaan riittävä väline rasitteiden muodostamiseen tilanteessa, jossa kiinteistörasitteet kääntyvätkin perustettaviksi rakennusrasitteina. Yksityiskohtaisissa perusteluissa onkin hallituksen esityksen sivulla 41 otettu kantaa siihen, että maankäyttö- ja rakennusasetukseen olisi tarpeen lisätä 3D-kiinteistönmuodostamista palveleva rasite uutena rasitetyyppinä. Tätä voidaan pitää erittäin tervetulleena lisäyksenä. Huolta aiheuttavat myös jotkut tilanteista, joissa yhteisjärjestelyjen ja rakennusrasitteiden perustaminen on mahdollista ilman osapuolten suostumusta. Sinänsä mahdollisuus perustaa kyseisiä järjestelyjä ilman osapuolten suostumusta on tarpeellinen. Tämä aiheuttaa kuitenkin pykälän sanamuodon johdosta kysymyksen siitä, kuka laatii ko. sopimuksen tai rasitteen. Rakennusvalvontaviranomainen ei katso voivansa ottaa tätä tehtäväkseen tarvittavien yhteisjärjestely- tai rasitesopimusten osapuolten puolesta. Kysymys aktualisoituneessa todellisuudessa vain harvoin. Yksityiskohtaisissa perusteluissa lähdetään siitä, että pakkorasitteellakin on aina hakija. Asia ei siten tule vireille viranomaisaloitteisesti, vaan hakija esittää viranomaiselle rekisteröitävän sopimuksen. Saattaisi kuitenkin olla hyvä harkita, pitäisikö sanamuodosta käydä vieläkin selkeämmin ilmi se, että viranomainen perustaa yhteisjärjestelyn tai rasitteen ilman osapuolten suostumusta nimenomaan hakemuksesta.

**Suomen Asianajajaliitto** ehdottaa, että 3D-kiinteistöjen välille olisi mahdollista perustaa muunkinlaisia kiinteistörasitteita kuin oikeus kulkuyhteyttä varten, kunhan KML:n mukaiset rasitteen perustamisen edellytykset täyttyvät.

Asianajajaliitto esittää harkittavaksi, voitaisiinko tyyppipakkoperiaatteesta luopua kaikilta osin, siis myös muiden kuin 3D-kiinteistöjen osalta. Käytännön rakennus- ja kiinteistökehitystoiminnassa tulee jatkuvasti esiin tilanteita, joissa osapuolilla olisi aito tarve saada perustetuksi muunkinlaisia julkisesta rekisteristä ilmeneviä ja sivullisia sitovia rasitteita kuin KML 154 §:ssä ja MRL 158 §:ssä tarkoitettuja rasitteita, mutta se ei ole tyyppipakkoperiaatteen johdosta mahdollista. Koska MRL 164 §:n mukaisella kiinteistöjen



yhteisjärjestelyllä voidaan perustaa muunkinlaisia oikeuksia käyttää toisen omistamaa kiinteistä jossain suhteessa, tämä on käytännössä usein johtanut siihen, että hankkeiden toteuttajat ovat pyrkineet aikaansaamaan tarpeellisina pitämänsä rasiteluonteiset järjestelyt yhteisjärjestelyllä, jota ei kuitenkaan ole alun perin ajateltu ensisijaisesti tähän tarkoitukseen. Rasitteiden tyyppipakkoperiaatteesta luopuminen vapauttaisi hankkeiden toteuttajien ja rakennusvalvonnan juridishallinnollisia resursseja siten myös yhteisjärjestelyjen perustamistyöstä.

**Oulun kaupunki** toteaa, että kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus soveltuu erityisesti maanalaisia toimintoja, kuten parkkiloolia, varten toteutettavien tonttien muodostamiseen sekä niitä palvelevien rasiteoikeuksien perustamiseen. Ehdotetuista kolmiulotteisista kiinteistönladuista vain tontit voisivat olla lainhuudatuksen ja kiinteistökiinnityksen kohteina. Tästä johtuen maanalaisen lunastusyksikön tai yleisen alueen kiinteistönmuodostuksella saavutettava lisäarvo verrattuna käyttöoikeuden lunastamiseen kohdistuu lähinnä vain kiinteistörasitteiden perustamismahdollisuuteen.

## Seuranta

**Kuntaliitto** muistuttaa, että laajalla lakimuutoksella voi olla ennakoimattomia vaikutuksia käytännön viranomaisprosesseihin tai muita heijastusvaikutuksia käytännön toimintaan rakennetussa ympäristössä. On tärkeää, että lain käytännön toimivuutta seurataan ja mahdollisten ennakoimattomien heijastusvaikutusten ilmetessä lainsäädäntöä voidaan tarvittaessa tarkistaa.

## Toimitusmenettely

**Vantaan kaupunki** toteaa, että 3D-kiinteistönmuodostus asettaa monet toimitusmenettelyssä omaksutut käytännöt uuden haasteen eteen. Minkä lähtöaineiston perusteella 3D-kiinteistönmuodostus tapahtuu? Muodostetaanko kiinteistöt hankkeeseen ryhtyvältä saatujen 3D-mallien pohjalta? Kuka tällöin vastaa mallien oikeellisuudesta ja puolueettomuudesta? Mitä tapahtuu, jos rakennus rakentuukin 3D-kiinteistönmuodostuksen pohjana olleesta mallista poiketen ja rajat eivät vastaakaan toteutunutta tilannetta. Jos 3D-kiinteistön rajan

paikasta on riitaa, millä perusteella ja mitä aineistoa käyttäen oikea rajan paikka määrätään? Kiinteistöviranomainen ei voi enää käyttää samoja todentavia menetelmiä kuin aikaisemmin.

## Vakuudet

**Finanssialan keskusliitto FK** arvioi, että vakuudenhallintajärjestelmissä voi tapauksesta riippuen olla selkeämpää käsitellä itsenäisiä kiinteistöjä kuin hallinnanjakosopimuksella varustettuja määräaloja. Eri kiinteistöillä saman rakennuskokonaisuuden puitteissa toimiessa tarvittavien sopimusten määrä voi kuitenkin jopa lisääntyä nykytilanteeseen verrattuna. Tämä voi johtaa siihen, että luotonantajan on rahoituspäätöksen yhteydessä käytävä läpi nykyistä suurempi määrä materiaalia. Lisäksi uusi sääntely voi edellyttää muutoksia vakuudenhallintajärjestelmiin ja sisäisiin ohjeistuksiin. Jatkovalmistelussa olisi syytä pyrkiä selvittämään, ettei uusi sääntely monimutkaista luotonantoprosessia liikaa.

**Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR** pyytää kiinnittämään erityistä huomiota lopullisessa laissa kirjauksiin, jotka koskevat kiinnityskelpoisuutta. Maanalaisten tilojen yksityisrahoitusta on merkittävästi haitannut, että syntynyttä tilaa ei ole voitu perustaa kiinnityskelpoiseksi. Uudella lailla asia pääosin korjaantuu. Tavanomaisesti keskustojen alle tehtävään parkkihalliin liittyy useiden tonttien alta menevä ajotunneli, joka tulisi saattaa kiinteäksi osaksi muodostettavaa kiinteistöä.

**Suomen tuomariliitto** kiinnittää huomiota 3D-kiinteistöjen mahdolliseen käyttöön vakuuksina. Tuomariliitto katsoo perinteisen 2D-kiinteistön olevan varsin hyvin turvaavan vakuuden, koska kiinteistökiinnitys takaa vakuudenhaltijalle oikeuden kiinteistön maapohjaan tai siihen kiinnitettyyn pitkäaikaiseen vuokraoikeuteen sekä sille rakennettuun rakennukseen. Vakuusarvioinnissa kiinteistökiinnitys arvioidaan turvaavammaksi vakuudeksi kuin esimerkiksi asunto-osakeyhtiön jonkin huoneiston hallintaan oikeuttava osakesarja.

Tuomariliitto näkee ongelman ehdotuksessa mahdollisena pidetyssä järjestelyssä, jossa useammalla tasolla sijaitsevan rakennuksen, esimerkiksi kauppakeskuksen eri kerrokset voitaisiin muodostaa itsenäisiksi, kirjauskelpoisiksi 3D-kiinteistöiksi, joihin voitaisiin vahvistaa velkakiinnityksiä. Kun näin muodostettujen kiinteistöjen kiinnittäminen on mahdollista ilman suoraa yhteyttä mihinkään maapohjaan, tulee tuollaisen velkakiinnityksen vakuusarvo olemaan selvästi alle 2D-kiinteistöön kohdistuvan vakuusarvon. Esimerkiksi

kauppakeskuksen kahdeksanteen kerrokseen kiinnitetyn velkakiinnityksen haltijan vakuus on arvoton, jos rakennuksen alemmat kerrokset ovat palaneet.

Tuomariliitto katsoo, että vaikka vastuu vakuusarvioinnista kuuluu viime kädessä luotonantajille, ei säädösvalmistelulla tulisi heikentää kiinnitysjärjestelmän yleistä uskottavuutta. Liitto muistuttaa, että vuonna 2007 Yhdysvalloista alkaneen syvän laman merkittävänä syynä oli johdannaisjärjestelmä, joka mahdollisti arvottomiksi osoittautuneiden asuntolainojen kokoamisen arvopapereiksi, joita markkinoitiin luottolaitoksille ja muille sijoittajille käyttäen hyväksi asuntolainojen hyvää vakuusarvoa ja niitä kohtaan tunnettua yleistä luottamusta.

Tuomariliitto esittää, että jatkovalmistelussa kiinnitettäisiin huomiota mainittuihin seikkoihin ja jopa harkittaisiin mahdollisuutta, että 3D-kiinteistöihin ei voisi lainkaan vahvistaa velkakiinnityksiä, koska uusien kiinteistökuplien estämiseksi ei tulisi mahdollistaa sellaisten itsenäisten kiinteistöjen muodostamista ja velkakiinnittämistä, jotka eivät todellisuudessa ole itsenäisiä.

**Vaasan kaupunki** toteaa tarpeen 3D-kiinteistönmuodostukselle olleen jo pitkään olemassa ja kasvavan tulevaisuudessa. Maanalaisen rakentamisen, kauppakeskusten sekä asumista, liiketoimintaa, julkisia ym. tiloja yhdistelevien hybridihankkeiden omistus- ja kiinteistötekniisiin järjestelyihin nykyisin käytettävissä olevat hallinjakosopimukset, maanvuokrasopimukset ja rasiteoikeudet ovat juridisesti monimutkaisia ja epäselviä. Vallitseva tilanne suorastaan vaikeuttaa em. hankkeiden liikkeellelähtöä erityisesti rahoitus- ja vakuusjärjestelyiden osalta. Kaupunki pitää esitettyä lainsäädäntöä huolellisesti valmisteltuna ja toivoo lakihankkeen pikaista etenemistä.

## **Yhteydet väestötietojärjestelmään**

**Väestörekisterikeskus** toteaa, että esitetty uudistus ei aiheuta välttämättömiä laajoja muutoksia väestötietojärjestelmän tietorakenteisiin tai sovelluksiin. Kolmiulotteiseen kiinteistötiedon hallintaan siirtymiseen liittyen väestötietojärjestelmässä voidaan kehittää rakennusten ja niissä olevien tilojen hallintaa suhteessa kiinteistöjaotukseen esimerkiksi seuraavasti: Mahdollistetaan se, että rakennukselle voidaan merkitä useampi kuin yksi sijaintikiinteistö. Mahdollistetaan se, että rakennuksen tilalle tai osalle voidaan merkitä tieto

sen sijaintikiinteistöistä tai sijaintikiinteistöistä. Mahdollistetaan se, että myös maanalaiset tilat voidaan rekisteröidä väestötietojärjestelmään rakennuksina tai rakennuksen osina. Edellä mainitut tai muut vastaavat toiminnallisuuden muutokset ja niiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset eivät olisi esitettyjen lakimuutosten väistämättömiä seurauksia, vaan ne voitaisiin toteuttaa erillisen suunnittelun ja harkinnan pohjalta mm. hyöty- ja kustannusanalyysiin tukeutuen.

## Yleiset alueet

**Kuopion kaupunki** toteaa, että esityksen mukaan yleiselle alueelle ei olisi tarpeen ulottaa tonttijakoa koskevaa lainsäädäntöä. Tätä lainkohtaa tulisi harkita uudestaan. Kaupungin näkemys on, että tonttijaon laatiminen tulisi olla mahdollista myös korttelialueen ulkopuolella. Kuopiossa on tällä hetkellä nähtävillä kaavaehdotus, jossa useita kerrostalokortteleiden alla olevia pysäköintilaitoksia ulottuu katualueiden ja torien alle. Kaupungin on pystyttävä luovuttamaan yksityiselle yleisen alueen alla oleva pysäköintilaitoksen osa tonttina joko myymällä tai vuokraamalla, koska kaupunki omistaa torit ja kadut yleisenä alueena.

## Ympäristövaikutukset

**Suomen luonnonsuojeluliitto** huomauttaa, ettei esitysluonnoksessa ole juurikaan käsitelty ympäristövaikutuksia. Sinänsä korkealle sekä maanpinnan alle rakentaminen säästää tilaa ja luonnonvaroja. Ylöspäin rakentaminen mahdollistaa uusia ekologisia ratkaisuja, joista pitäisi voida antaa myös kaavamääräyksiä, kuten viherkattoja ja -seiniä tai aurinkopaneeleita.

## Muita kommentteja

**Finanssialan keskusliitto FK** pitää jatkuvuuden kannalta hyvänä, että mahdollisuus nykyisten kiinteistönmuodostusinstrumenttien käyttöön säilyy ja 3D-kiinteistönmuodostus keskitetään hankkeisiin, joissa siitä on todellista hyötyä.

**Finavia** ehdottaa, että maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisen yhteydessä selvitetäisiin, miten ilmatilan esteettömyyden hallintaa ilmailulain mukaisesti voitaisiin edistää kaavoituksen keinoin. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen ilmatilan hallintaan ei ole käytännöllistä.

**Helsingin kaupunki** toteaa, että mikäli kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen yleistyy menettelynä, tulee voida varautua siihen, että hallinnolliseen prosessiin liittyvä työmäärä kasvaa ainakin suurten kaupunkien kiinteistönmuodostus- ja rakennusvalvontaviranomaisilla.

**Kuntaliitto** katsoo, että lakimuutos mahdollistaa ja edellyttää nykymenettelyjen tarkastelua kokonaan uudesta näkökulmasta. On tärkeää, että lakimuutos antaa kunnille mahdollisuuden järjestää prosessinsa joustavasti. Lakimuutos mahdollistaa ja edellyttää uudenlaisten sähköisten työkalujen entistä laajemman käyttöönottamisen esimerkiksi kaavoituksessa, kiinteistöasioissa samoin kuin rakentamisen suunnittelussa. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistaminen asemakaavan toteuttamisessa edellyttää, että tämä mahdollisuus otetaan huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistaminen heijastuu kuntien rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan. Vaikutuksia on lupaprosesseihin, samoin rasite- ja yhteisjärjestelyasioihin, kun aiemmin hallinnonjakosopimuksilla hoidetut kysymykset siirtyvät rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten piiriin. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamismahdollisuus edellyttää kunnan sisällä yhteistä näkemystä prosessista kokonaisuutena.

Alkuvaiheessa lainsäädännön soveltamiseen joudutaan luomaan menettelytavat, jotka palvelevat kunnan tavoitteita ja ovat tarkoituksenmukaisia huomioiden kunnan toiminnan järjestämisen. Uusien menettelytapojen luominen voi aluksi olla haastavaa, mutta kun menettelytavat on luotu, lakimuutoksesta ei aiheutune pysyväisluontoista ylimääräistä taakkaa.

3D-kiinteistö voi olla esityksen mukaan olla tontti, yleinen alue tai lunastusyksikkö. Riittääkö tämä? Tonttijako laaditaan rakennuskortteliin. 3D-kiinteistönä tulisi voida toteuttaa myös puiston alla oleva parkkiluolan rakennusala sekä toriparkin rakennusala yleisen alueen alla. Edelleen tulee hallita 3D-kiinteistön osana korttelialueen rakennusaloihin liittyvät ulokkeet.

**Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK** pitää perusteltuna ehdotettua naapureiden kuulemis- ja muutoksenhakuoikeuden laajentamista myös muiden kuin

välittömien naapurikiinteistöjen osalle silloin kun kyse on asemakaavan mukaisista 3D-kiinteistöistä, mutta painottaa että laajennusta ei tule ulottaa 2D-kiinteistöjen lupaprosesseihin.

**Oulun kaupunki** katsoo, että samassa rakennuksessa, mutta eri kiinteistöillä toimiminen tulee lisäämään monimutkaisten yhteisjärjestelysopimusten, rakennusrasitteiden, kuten myös kiinteistön rakentamista, muuta käyttöä, hallintaa ja yhteistyötä koskevien muiden sopimusten määrää ja laajuutta. 3D-kiinteistöjärjestelmään perustuva rakennushankkeen toteuttaminen tulee edellyttämään nykyistä huomattavasti tiiviimpää yhteistyötä rakennuttajan, kaavoittajan sekä rakennuslupa- ja kiinteistönmuodostamisviranomaisten välillä.

**Sisäministeriö** toteaa, että ongelma- ja tulkintatilanteiden syntymistä estäisi ainakin osittain, jos kiinteistön yhteisistä järjestelyistä, kuten paloteknisistä ratkaisuista ja niiden ylläpidosta olisi sovittava varhaisessa vaiheessa, esimerkiksi rakennuslupaa haattaessa. Ministeriön pelastusosasto esittää harkittavaksi, että tästä säädettäisiin maankäyttö- ja rakennuslaissa.

**Suomen Kiinteistöliitto** kiinnittää huomiota siihen, ettei muodostettaville 3D-kiinteistöille ole tarkoitus määritellä pinta-alaa, vaikka luonnoksessakin todetaan, että kyseessä on rajoiltaan suljettu alue, jolle voidaan kiinteistötoimituksessa määrittää ulottuvuudeltaan horisontaalitason lisäksi myös syvyys- ja korkeussuunta. Tästä voi aiheutua uusia laintulkintatilanteita esimerkiksi tilanteessa, jossa jokin oikeusvaikutus on kytketty kiinteistön pinta-alaan. Kiinteistöliitto katsoo, että muodostettaville 3D-kiinteistöille voitaisiin määritellä pinta-ala samalla tavalla kuin jo nyt olemassa oleville kiinteistöille. Tulevien 3D-kiinteistöjen määrittäminen samalla tavalla kuin olemassa olevienkin kiinteistöjen minimoisi osaltaan tulkintaongelmien riskiä jatkossa.

**Suomen luonnonsuojeluliiton** mukaan esitysluonnos ei tunne kansalaisten ja ympäristöjärjestöjen oikeuksia vaikuttaa ympäristöönsä, eikä näillä ole lausunto- tai muutoksenhakuoikeutta. Tämä tulee jatkotyössä ottaa huomioon.

**Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura** ehdottaa, että 3D-kiinteistöjä voisi perustaa myös haja-asutusalueille. Esimerkiksi tarve rakentaa maanalaisia rautateitä, maanteitä, yleisiä pysäköintialueita ja yleisiä väestönsuojia ei rajoitu vain asemakaava-alueille.

**Vantaan kaupunki** toteaa, että vaikka 3D-kiinteistönmuodostuksen kautta voidaan välttää kiinteistön yhteisomistuksesta aiheutuvat haasteet, ei esimerkiksi hybridihankkeiden

toteuttamisen yhteydessä laadittavien erilaisten yhteistoimintasopimusten tarve todennäköisesti vähene. Samassa rakennuksessa toimivat ovat jatkossakin riippuvaisia toisistaan vaikka kerrosten välissä olisi virallinen kiinteistöraja.

## Pykäläkohtaiset kommentit ja lisäehdotukset

### Kiinteistönmuodostamislaki

KML 20 §

**Oulun kaupunki:** Pykälän loppuun lisätään: Vaaka- ja pystysuunnassa ulottuvuuksiltaan ja sijainniltaan määrättyä kokonaisuutta (määräalaa) muodostettaessa saadaan tonttijaosta poiketa vain peruskiinteistön tai peruskiinteistöjen alueella asetuksessa säädetyin rajoituksin.

KML 154 §

**Suomen Asianajajaliitto:** 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että 3D-kiinteistöille olisi mahdollista muodostaa myös muun tyyppisiä kolmiulotteisia kiinteistörasitteita kuin oikeuksia kulkuyhteyksiä varten. Samalla Asianajajaliitto esittää selvitettäväksi, olisiko rasitteiden tyyppipakkoperiaatteesta mahdollista kokonaan luopua.

### Kiinteistörekisterilaki

KRL 2 §

**Oulun kaupunki:** Pykälässä määritellään, mikä on peruskiinteistö.

## Maankäyttö- ja rakennuslaki

MRL 78 §

**Maanmittauslaitos:** Ehdotetusta muutoksesta puuttuu selkeä ilmaisu siitä, että 5 momentti kumotaan.

MRL 79 §

**Kuopion kaupunki:** MRL 79 §:n kohdalla viittaus MRA 37 §:ään tarvittaviin muutoksiin. Perustelutekstistä jää käsitys, että MRA 37 §:n muutokset koskisivat vain 3D-kiinteistöjä ja muilta osin se jäisi ennalleen. Toivottavasti näin ei ole, koska tämän lainkohdan kanssa ollaan jatkuvasti ongelmissa etenkin keskustan kerrostalokortteleissa. Näissä pysäköinti viedään lähes poikkeuksetta maan alle keskitetysti koko korttelin alueella, eikä näin jokaiselle tontille ole tarkoitukseen kulkea autolla. Näin yhden kautta enintään kahdelle -määräys muodostuu kohtuuttomaksi tonttijakoa laadittaessa ja aiheuttaa keinotekoisien kiinteistöjaotuksen. MRA 37 § tulisi muuttaa kokonaisuudessaan siten, että tonteille kulkeminen vastaa tämän päivän vaatimuksia myös 2D-maailmassa.

**Oikeusministeriö:** Ei huomautettavaa.

MRL 81 a §

**Helsingin kaupunki:** Hallituksen esityksen yleisperusteluissa viitataan sivuilla 25, 28 ja 31 järjestely- ja sopimistarpeeseen koskien esimerkiksi yhteisiä rakenteellisia ja taloteknisiä ratkaisuja, kulku- ja käyttöoikeuksia, energia- ja paloteknisiä ratkaisuja ja niiden toteuttamista, rakennusten ja rakennusosien kunnossapitoa ja vastuun jakautumista kunnossapitoon liittyen. Olisikin perusteltua edellyttää järjestelyasiakirja esitettäväksi jo haettaessa kolmiulotteisen kiinteistön rakennuslupaa ja vastaavasti lohkomista. Tätä koskevan vaatimuksen voisi kirjata maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:ään. Kyseisen asiakirjan määrämuodosta ja minimisisällöstä voisi olla aiheellista määrätä erikseen asetuksella.



**Oikeusministeriö:** Ei huomautettavaa.

**Suomen luonnonsuojeluliitto:** Omistajanhallinta ja tonttijaon noudattaminen täytyisivät, kun 3D-kiinteistön omistaja hallitsee omaa tilaansa ja kun tätä koskeva rakennuslupahakemuksen mukainen rakennuksen osa on tilan rajojen sisällä.

MRL 133 §

**Helsingin kaupunki:** Hyvänä ratkaisuna on pidettävä sitä, että ehdotetussa MRL 133 §:n 2 momentissa on eroteltu naapureiden kuulemisen osalta eri käytäntö 2D- ja 3D-kiinteistöjen osalta niin, että vain 3D-kiinteistöjen tapauksessa kuultavien naapurien joukkoa harkitaan tarkennuksella "jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös vaikuttaa olennaisesti".

**Oikeusministeriö:** Ei huomautettavaa

MRL 149a §

**Helsingin kaupunki:** Tämän naapurin alueen käyttämistä koskevan säännöksen soveltaminen lisääntynee 3D-kiinteistöjen myötä, mutta 3D-uudistus ei kuitenkaan edellyttäne säännöksen muuttamista.

MRL 158 a §

**Helsingin kaupunki:** 3D-kiinteistönmuodostus saattaa tuottaa tilanteita, joissa "ilmassa", eli peruskiinteistön yläpuolella, oleva kiinteistö on käytännössä kokonaan rakennus. Tämä voinee aiheuttaa sen, että melkein kaikki kiinteistöillä tarvittavat rasitteet tulkittaisiinkin rakennusrasitteiksi, eikä kiinteistörasitteiksi. Mikäli näin on, on huomattava, että MRA 80 §:n tyhjentävä luettelo rakennusrasitetyypeistä ei tule olemaan riittävä väline rasitteiden muodostamiseen tilanteessa, jossa kiinteistörasitteet kääntyvätkin perustettaviksi rakennusrasitteina. Yksityiskohtaisissa perusteluissa onkin hallituksen esityksen sivulla 41

otettu kantaa siihen, että maankäyttö- ja rakennusasetukseen olisi tarpeen lisätä 3D-kiinteistönmuodostamista palveleva rasite uutena rasitetyyppinä. Tätä voidaan pitää erittäin tervetulleena lisäyksenä. Huolta aiheuttavat myös jotkut tilanteista, joissa yhteisjärjestelyjen ja rakennusrasitteiden perustaminen on mahdollista ilman osapuolten suostumusta. Sinänsä mahdollisuus perustaa kyseisiä järjestelyjä ilman osapuolten suostumusta on tarpeellinen. Tämä aiheuttaa kuitenkin pykälän sanamuodon johdosta kysymyksen siitä, kuka laatii ko. sopimuksen tai rasitteen. Rakennusvalvontaviranomainen ei katso voivansa ottaa tätä tehtäväkseen tarvittavien yhteisjärjestely- tai rasitesopimusten osapuolten puolesta. Kysymys aktualisoitunee todellisuudessa vain harvoin. Yksityiskohtaisissa perusteluissa lähdetään siitä, että pakkorasitteellakin on aina hakija. Asia ei siten tule vireille viranomaisaloitteisesti, vaan hakija esittää viranomaiselle rekisteröitävän sopimuksen. Saattaisi kuitenkin olla hyvä harkita, pitäisikö sanamuodosta käydä vieläkin selkeämmin ilmi se, että viranomainen perustaa yhteisjärjestelyn tai rasitteen ilman osapuolten suostumusta nimenomaan hakemuksesta.

**Oikeusministeriö:** Ei huomautettavaa

MRL 164 a §

**Helsingin kaupunki:** Voisi harkita, olisiko tarpeen, että uudesta 164 a §:stä ilmenisi selkeämmin se, että kyseessä on myös ilman osapuolten suostumusta perustettava yhteisjärjestely kuten 158 a §:ssä. Pykälän 158 a sanamuoto on tässä suhteessa onnistunut ja selkeä. Käytännössä yhteisjärjestelyjä ja rakennusrasitteita edellyttävät tilanteet hoidettaneen edellyttämällä, että yhteisjärjestelysopimus ja tarvittavat rakennusrasitteet esitetään sopimuksina jo rakennuslupaa haettaessa. Näitä koskevia vaatimuksia olisi kuitenkin syytä harkita vielä tarkemmin.

**Oikeusministeriö:** Ei huomautettavaa

MRL 164 b §

**Oikeusministeriö:** Ei huomautettavaa

MRL 194 §

**Kuopion kaupunki:** Yksityiskohtaisissa perusteluissa tonttijaon valitusoikeus laajennetaan koskemaan ylä- ja alapuolisia kiinteistöjä, mutta varsinaisessa lakitekstissä puhutaan hyvin laajasti pelkästään kiinteistöistä, joiden rakentamiseen tai käyttämiseen tonttijakopäätös vaikuttaa. Toisen momentin rajausta tulisi tarkentaa, ettei lainkohta johtaisi tarpeettomiin tulkintavaikeuksiin valitusoikeuden laajenemisesta.

**Oikeusministeriö:** Ei huomautettavaa