



UNIVERSITY OF LAPLAND
LAPIN YLIOPISTO

KOLMIULOTTEISTEN KIINTEISTÖJEN VAIKUTUS MAANKÄYTTÖÖN JA SEN SUUNNITTELUUN

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Maisteritutkielma
Elina Virtasaari
Ympäristöoikeus
Kevät 2021

Työn nimi: Kolmiulotteisten kiinteistöjen vaikutus maankäyttöön ja sen suunnitteluun

Tekijä: Elina Virtasaari

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Oikeustiede, ympäristöoikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma

Sivumäärä: X + 68

Vuosi: 2021

Tiivistelmä:

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää ja analysoida kolmiulotteisten kiinteistöjen käyttöä sekä niiden käytön vaikutuksia Suomessa ja Ruotsissa. Tutkimuksessa on analysoitu 3D-kiinteistöt mahdollistavan lainsäädännön kehitystä ja nykytilaa sekä kohdattuja ongelmia. Tutkin 3D-kiinteistöjen toimivuutta ja käyttöä niin rakentamisoikeudellisesta kuin kiinteistöoikeudellisesta näkökulmasta ja niiden vaikutuksia maankäyttöön ja sen suunnitteluun. Tutkielmassa on analysoitu rakentamisoikeudellisen ja kiinteistöoikeudellisen järjestelmän yhteensovittamista sekä Suomessa että Ruotsissa ja näiden maiden järjestelmien eroavaisuuksia ja yhtäläisyyksiä.

Tutkimusmetodinä on pääosin lainoppi ja oikeusvertailu. Olen läpi tutkielman analysoinut ja vertaillut Suomen ja Ruotsin rakentamisoikeudellista järjestelmää ja maankäyttöä sekä kiinteistöjärjestelmää ja näiden yhteensovittamista.

Tutkimuksen mukaan Suomen 3D-kiinteistöt mahdollistava lainsäädäntö on onnistuttu muovaamaan toistaiseksi toimivaksi katsotun asunto-osakeyhtiöjärjestelmän vierelle helpottamaan suuria rakennushankkeita ja niiden hallinnoimista. 3D-kiinteistöjen muodostaminen lisääntynee lähivuosina, minkä vuoksi pidän tärkeänä, että Suomessa kehitetään kiinteistöjärjestelmää ja sen lainsäädäntöä parhaalla mahdollisella tavalla. Olen nostanut esiin tässä tutkielmassa sellaisia kehityskohteita, joihin näkemykseni mukaan tulisi kiinnittää erityistä huomiota, jotta 3D-kiinteistöt edistäisivät maankäytön tehokkuutta, kestäväää rakentamista sekä toimivampaa yhteiskuntaa.

Avainsanat: 3D-kiinteistö, kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus, kiinteistöjärjestelmä, kiinteistönmuodostamislaki, asemakaava, maankäyttö- ja rakennuslaki

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön: X

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi: X

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi: X

Sisälllys

Lähteet	V
1 Johdanto	1
1.1 Tutkielman aihe ja lähtökohdat	1
1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset	3
1.3 Tutkimuksen viitekehys ja työn rakenne	5
2 Rakentamisoikeudellinen järjestelmä ja maankäyttö	8
2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	8
2.2 Maankäytön suunnittelu	9
2.3 Rakennusjärjestys	11
2.4 Kaavoitus	12
2.4.1 Maakuntakaava ja yleiskaava	12
2.4.2 Asemakaava	13
2.4.3 Maanalainen asemakaava	17
2.4.4 Kaavoituksen uudistus	18
2.5 Tonttijako	19
2.5.1 Tonttijaon tarkoitus ja oikeusvaikutus	19
2.5.2 Kolmiulotteinen tonttijako	20
2.6 Maankäytön suunnittelu Ruotsissa	22
3 Kiinteistöjärjestelmä	24
3.1 Eri kiinteistöjärjestelmistä ja niiden rakenteesta	24
3.2 Kaksiulotteinen kiinteistöjärjestelmä	26
3.3 Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä	28
3.4 Kiinteistö	30
3.4.1 Kiinteistön käsite	30
3.4.2 Kiinteistön ulottuvuus	33
3.4.3 Peruskiinteistö	35
3.4.4 3D-kiinteistö	35
3.4.5 3D-kiinteistön muodostaminen	38
3.5 Ruotsi vertailukohteena	39
3.5.1 Ruotsin kiinteistöjärjestelmä	39
3.5.2 Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen kolmet kasvot	41

3.5.3	Kiinteistön tarkoituksenmukaisuus.....	43
3.5.4	3D-kiinteistöjä koskevat epävarmuudet	45
4	Rakentamisoikeudellisen ja kiinteistöoikeudellisen järjestelmän yhteensovittaminen	48
4.1	Tilanne Suomessa	48
4.1.1	Kehityspolku lainsäädännön uudistamiseen	48
4.1.2	Maankäytön ja kiinteistönmuodostuksen suhde	49
4.1.3	3D-kiinteistöt käytännössä	52
4.1.4	Kiinteistön rasitteet ja käyttöoikeudet	55
4.2	Tilanne Ruotsissa.....	57
4.2.1	Ruotsin lainsäädännön kehityspolku	57
4.2.2	Maankäytön ja kiinteistönmuodostuksen suhde Ruotsissa.....	59
4.2.3	3D-kiinteistöt käytännössä	61
4.2.4	Rasitteet Ruotsissa	62
4.3	Kiinteistö- ja asuntopoliittika	63
5	Johtopäätökset	65

Lähteet

Kirjalliset lähteet

Brånhult, Sofia – Giselsson Moa: Funktionellt samband – En studie av fastigheters lämplighet i flera skiften. Lunds universitet, Lund 2015.

Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Kuusiniemi Kari – Vihervuori, Pekka:

- Ympäristöoikeuden pääpiirteet. 3. painos. Talentum Media, Helsinki 2012.
- Ympäristöoikeus. Toinen, uudistettu painos. Alma Talent Oy. Helsinki 2013.

Eriksson, Göran: Omistusasunnot todellisuutta Ruotsissa toukokuussa. Käännös: Pekka Halme ja Henrik Ungern. Maankäyttö 1/2009, s. 19–21.

Graner, Olof: Servitut för tunnelbaneutbyggnaden – motiv till vald lösning. Förvaltning för utbyggd tunnelbana. Stockholms läns landsting. 7.2.2017. Linkki verkkojulkaisuun: <https://nyatunnelbanan.se/sites/tunnelbanan/files/3%20Bilaga%202%20Motivering%20till%20servitut.pdf>

Hirvonen, Ari: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki 2011.

Hirvonen, Jukka – Vilkkama, Katja: Kvartti 1/2018, Kaupunkitiedon verkkolehti, Helsingin alueellinen eriytyminen: kaksi lähestymistapaa segregaaion seurantaan, 12.7.2018.

Hokkanen, Jani:

- 3-D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Otamedia Oy, Espoo 2004.
- Maanpinnan ylä- ja alapuolisesta rakentamisesta ja 3D-kiinteistöjärjestelmästä. Maankäyttö 2/2005, s. 9–12.

Hollo, Erkki: Kerrostuneisuus kolmiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä. Teoksessa *Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva – Vihervuori, Pekka* (toim.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938–30/8–2008. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2008, s. 35–50.

Hovila Ilari: Kunnan maapolitiikka: Oikeudelliset ohjauskeinot. Juvenes Print, Tampere 2013.

Husa, Jaakko: Valkoista yksisarvista pyydystämässä vai mörköä paossa – >>oikeaa oikeusvertailua>>? Lakimies 5/2010, s. 700–718.

Hyvärinen, Heikki – Hulkko, Pekka – Ohvo, Sirku: Yksityisoikeuden perusteet. Dark Oy, Vantaa 2002.

Jussila, Sauli: Ohjeellisen vaiko sitovan tonttijaon mukainen asemakaava. Maankäyttö 5/2000, s. 32–33.

Järvinen, Sami: Kansirakentamishankkeiden toteutus ja vakuuskäyttö kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen kynnyksellä. Edilex 2017/47.

Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Käytännön käsikirja -sarja. Rakennustieto Oy, Helsinki 2004.

Kaisto, Janne – Tepora, Jarno: Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Helsingin Kamari Oy, Helsinki 2012.

Kokko, Kai: Ympäristöoikeuden tutkimusmetodeista Suomessa. Ympäristöjuridiikka 1/2016 s. 29–42.

Markkula, Markku: Kolmiulotteinen kiinteistö – avoimuutta asemakaava-alueen kiinteistöjen omistukseen ja hallintaan sekä selkeyttä kiinteistövakuuksiin. Maankäyttö 1/2017, s. 14–17

Mäkilä, Pia – Still, Mikael: Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus ja korvauskäytäntö maanalaisten tilojen lunastuksissa kansainvälisesti. Maankäyttö 3/2019, s. 21–23

Määttä, Tapio: Metodinen pluralismi oikeustieteessä – ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntaukset ja menetelmät. Edilex 2015/45.

Määttä, Tapio – Soininen, Niko: Ympäristöoikeudellisen ratkaisun teorian rakenneosat ja ominaispiirteet. Lakimies 7–8/2016, s. 1028–1053.

Niukkanen, Kirsikka: On the Property Rights in Finland – The Point of View of Legal Cadastral Domain Model. Aalto-yliopisto, Helsinki 2014.

Paronen, Saara: Vierashuoneessa asianajaja Saara Paronen: Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lakiuudistus tuli voimaan – Mikä muuttuu hanketoteutusten juridiikassa? Edilex, 10.9.2018.

Paulsson, Jenny:

- 3D property in Sweden. Maanmittaustieteiden Seura ry:n julkaisu n:o 48, Maanmittaustieteiden päivät 2011, Moniulotteinen maanmittaus. Linkki verkkojulkaisuun:
http://www.fig.net/resources/proceedings/2011/2011_3dcadastre/3Dcad_2011_49.pdf
- 3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience. Stockholm 2007.

Rummukainen, Aune: Kiinteistöjä koskevien tietojen saatavuudesta tulevaisuudessa kiinteistötietojärjestelmän näkökulmasta. Painotalo Casper Oy, Kurikka 2010.

Tepora, Jarno: Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamisesta. Defensor Legis 3/2009, s. 364–377

Victorin, Anders: Tredimensionell fastighetsbildning. Svensk Juristtidning, SvJT 2004, s. 351–367.

Vitikainen, Arvo: Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit. Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 10/2013. Unigrafia Oy, Helsinki 2013.

Virallislähteet

HE 227/1994 vp. Hallituksen esitys kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

HE 101/1998 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

HE 205/2017 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi.

Prop. 2002/03:116. Regeringens proposition 2002/03:116, Tredimensionell fastighetsindelning.

SOU 1996:87. Statens offentliga utredningar: Tredimensionell fastighetsindelning. Lund 1996.

Suomen tuomariliiton lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteista kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi, 20.5.2017.

Työryhmämuistio mmm 2008:1: Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä – tarpeet ja kehittämisehdotukset.

VM 5/2018 vp. Valiokunnan mietintö MmVm 5/2018 vp.

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2020:13. Kunnat käännekohdassa? Kuntien tilannekuva 2020. Valtiovarainministeriö, Helsinki 2020.

Oikeustapaukset

KHO 2019:137

KKO 1987:121

NJA 2017:68

NJA 1978 s 57

Verkojulkaisut ja muut lähteet

A-Insinöörit: Opas maanalaiseen rakentamiseen kaupunkisuunnittelijoille, rakennuttajille ja päättäjille, Opas maanalaiseen rakentamiseen 2018. Linkki verkkojulkaisuun: https://uutiskirje.ains.fi/archive/file/1d2a0963d06a29ddedae633813ee5feb/opas_maa

Boverket.se: Så planeras Sverige. 28.1.2021. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/>

DLA Piper: ”Owerview of the issues surrounding tenant-owned apartments in Sweden”. Blanka Kruljac Rolén, Towa Svensson, 26.7.2019. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.dlapiper.com/en/us/insights/publications/2019/07/real-estate-gazette-35/overview-of-the-issues-surrounding-tenant-owned-apartments-in-sweden/>

Espoon kaupunki:

- Suomen ensimmäinen 3D-tonttijako hyväksytty Espoossa. Linkki verkkojulkaisuun: [https://www.espoo.fi/fi-FI/Suomen_ensimmainen_3Dtonttijako_hyvaksyt\(173358\)](https://www.espoo.fi/fi-FI/Suomen_ensimmainen_3Dtonttijako_hyvaksyt(173358))
- Espoon kaupungin kiinteistöinsinööri Juho Toijanahon kanssa käyty sähköpostikeskustelu. 27.7.2020

Helsingin kaupunki:

- Helsingin maanalainen yleiskaava. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat/maanalainen-yleiskaava>
- Asumiseen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2021:1.

Helsingin Sanomat: ”Asuntomarkkinoiden tulehtunein ongelma” – Helsingin yksiöiden hinnat hipovat pilviä, asiantuntijat täysin erimielisiä valitusta linjasta. Veera Paananen, 9.8.2020. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006596343.html>

Jordbruksaktuellt (tidningen):

- ”Hallå där Lennart Svenzén, på Nöbble gård, som utsetts till Sveriges modernaste stall av Hushållningssällskapet”. Carolina Wahlberg, 20.3.2019. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.ja.se/artikel/59552/hall-dr-lennart-svenzn--p-nbble-grd--som-utsetts-till-sveriges-modernaste-stall-av-hushllningssllskapet.html>
- ”Taket är en egen fastighet”. Carolina Wahlberg, 6.1.2017. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.ja.se/artikel/52621/taket-r-en-egen-fastighet.html>

Kaleva: Oulun ensimmäinen 3D-kiinteistö nytkähtää liikkeelle Valkean talossa. Tinja Huoviala, 16.6.2020. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.kaleva.fi/oulun-ensimmainen-3d-kiinteisto-nytkahtaa-liikkeel/2615983>

Kuntaliitto:

- Maankäytön ja rakentamisen kehittäminen. Maakuntatilaisuus Pohjanmaa, 9.10.2019 Vaasa. Linkki verkkojulkaisuun: https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Maakuntatilaisuus%209.10.2019_MM_fi_verkko.pdf
- Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Anitta Käenniemi. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/rakennusjarjestyksen-laatimiseen>

Lantmäteriet:

- Handbok FBL. Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP). 2021. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl.pdf>

- Handbok JB. Jordabalken. 2013. Linkki verkkojulkaisuun: <https://docplayer.se/20719403-1-469-2013-02-01-handbok-jb-jordabalken-lantmateriet-division-fastighetsbildning-801-82-gavle-tfn-vaxel-0771-63-63-63.html>
- Fastighetsregistret. Helårsstatistik år 2011. Linkki verkkojulkaisuun: https://www.lantmateriet.se/contentassets/c1d61031f786423cb72a0529bd5d2e2d/2011/fr-helarsstatistik_2012_1.pdf
- Fastighetsregistret. Helårsstatistik år 2017. Linkki verkkojulkaisuun: https://www.lantmateriet.se/contentassets/c1d61031f786423cb72a0529bd5d2e2d/arsstatistik_2017.pdf

Länsiväylä: Espoossa rekisteröitiin Suomen ensimmäinen kolmiulotteinen kiinteistö. Klaus Nurmi, 10.1.2020. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.lansivayla.fi/paikalliset/1206273>

Maa- ja metsätalousministeriö: Vastualueet > Maanmittaus ja paikkatiedot > Kiinteistöjärjestelmä ja maanmittaustoimitukset. Linkki verkkojulkaisuun: <https://mmm.fi/maanmittaus-ja-paikkatiedot/kiinteistojarjestelma-ja-maanmittaustoimitukset>

Maanmittauslaitos:

- 3D-kiinteistönmuodostaminen – Käsikirja, 10.10.2018. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/3D-kiinteistönmuodostaminen.Käsikirja.pdf>
- Huoneistot ja kiinteistöt > Kiinteistörekisteri. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta-4>
- Huoneistot ja kiinteistöt > Kiinteistörekisterinpitäjät. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisterinpitajat-0>
- Huoneistot ja kiinteistöt > Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisterinpitajat/kolmiulotteinen>
- Huoneistot ja kiinteistöt > Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/lainhuuto>
- Kiinteistöasiat > Rasiteoikeudet. Linkki verkkojulkaisuun: https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/additional_terms/content/easements?locale=fi
- Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus > 3D-kiinteistönmuodostamisen perusteet. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/09/3D-kiinteistönmuodostaminen.perusteet.ppsx>
- Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ja rekisteröinnin määrittelyprojektin (3DIESEL/mä) loppuraportti, 14.1.2015. Linkki verkkojulkaisuun: https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/3d-kiinteistonmaaritus_raportti.pdf

- Lohkominen. Linkki verkkojulkaisuun:
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e1001_lohkominen_0114.pdf
- Uutiset ja blogit > Suomen ensimmäinen 3D-kiinteistö on rekisteröity Espooseen. 10.1.2020. Linkki verkkojulkaisuun:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/suomen-ensimmainen-3d-kiinteisto-rekisteroity-espoossa>
- Tietoa Maasta -asiakaslehti 1/2020. Hansaprint, Turku 2020. Linkki verkkojulkaisuun:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachm ents/2020/03/Tietoa-Maasta-1-2020.pdf>

Pohjoismainen yhteistyö: Info Pohjola. Asuminen Ruotsissa. Linkki verkkojulkaisuun:
<https://www.norden.org/fi/info-norden/asuminen-ruotsissa>

Rakennetun omaisuuden tila 2019-raportti. Linkki verkkojulkaisuun:
https://www.ril.fi/media/2019/roti/roti_2019_raportti.pdf.

Rakennuslehti: Skanska rakentaa asuntorahastolle 24-kerroksisen tornitalon Vuosaareen. 16.3.2021. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.rakennuslehti.fi/2021/03/skanska-rakentaa-asuntorahastolle-24-kerroksisen-tornitalon-vuosaareen/>

RAKLI: Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus ei ole yltämässä kunnianhimoisiin tavoitteisiinsa. 11.1.2021. Linkki verkkojulkaisuun: <https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/rakli-maankaytto-ja-rakennuslain-uudistus-ei-ole-yltamassa-kunnianhimoisiin-tavoitteisiinsa/>

Smart built environment: Digital detaljplaneprocess med 3D-visualisering och analys – Projekt rapport grupp 2 inom ”Informationsförsörjning för planering, fastighetsbildning och bygglov”. Projekt rapport 2017-12-20. Linkki verkkojulkaisuun:
https://www.smartbuilt.se/library/3767/grupp2_projektrapport.pdf

Smartland-tutkimushanke. Vaihe 1: 6/2019–8/2022. Linkki verkkojulkaisuun:
<https://smartland.fi>

Ympäristöministeriö:

- Asuntopoliittinen kehittämisohjelma, alustavat asuntopoliittiset linjaukset -tiedote 9.10.2020. <https://ym.fi/asuntopolitiikka>
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (soveltamista koskeva opas), osallistuminen ja vaikutusten arviointi maakuntakaavoituksessa. Helsinki, 2002. Linkki verkkojulkaisuun:
<https://www.ym.fi/download/noname/%7BF8A5945D-B7BF-44B4-A8C2-9465BAFE2E3F%7D/32058>
- Maankäyttö ja rakentaminen > Maankäytön suunnittelun ohjaus. Linkki verkkojulkaisuun: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus
- Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. Alueidenkäytön neuvottelupäivät 8.-9.10.2019. Linkki verkkojulkaisuun:
<https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7bBBD8CFA8-A8EB-42AA-B37C-4E24A46660FB%7d/151226>

1 Johdanto

1.1 Tutkielman aihe ja lähtökohdat

Rakentamispaine on ollut kasvussa jo pitkään tiheään rakennetuissa kaupungeissa sekä taajamissa. Näillä alueilla on korostunut tarve hyödyntää tilaa perinteisen horisontaalisen tavan lisäksi myös vertikaalisesti ja sijoittaa yhteen rakennuskompleksiin useampia eri käyttötarkoituksia. Samaan aikaan lisääntyneet ja tarkentuneet vaatimukset yhdyskuntien ja palvelujen tekniselle huollolle ja saavutettavuudelle lisäävät tarvetta kiinteistöjen kolmiulotteiselle tarkastelulle. Tähän tarpeeseen on vastattu kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamisella lainsäädännöllisin keinoin vuonna 2018. Kolmiulotteinen kiinteistörekisteriyksikkö eli lyhyemmin ilmaistuna 3D-kiinteistö on kiinteistötoimituksessa rajoiltaan kolmiulotteisesti määritelty ja muodostettu vapaa kiinteistö, joka voi sijaita maan ylä- tai alapuolella.¹ Tällaisen kiinteistön omistusoikeus voidaan siis jakaa kolmeen ulottuvuuteen koordinaatein x, y ja z.

Yksittäinen rakennus voi sisältää useita toisistaan erillisiä päällekkäisiä tai vierekkäisiä kolmiulotteisia kiinteistöjä. Tiheään rakennetuilla keskusta-alueilla perinteinen laajentaminen ei enää tule kysymykseen, vaan ”globaalin kaupunkirakentamisen kasvava trendi on tiivistäminen”, jossa jo olemassa olevaa rakennuskantaa kasvatetaan joko alas- tai ylöspäin.² Erityisesti maan alle siirtyvät toiminnot ovat tehokas tapa hyödyntää tilaa ja esimerkiksi Helsingissä iso osa eri toiminnoista, kuten uimahalli, vedenpuhdistuslaitos sekä erilaisia teknisiä tiloja, onkin siirretty maan alle. Tämä kehityssuunta selittää osaltaan myös Suomen suhteellisen matalan rakennuskannan, jossa pilvenpiirtäjiä ei juurikaan näy.³ Rakentamisen tehokkuusvaatimuksen lisääntyessä ja maanalaisen rakentamisen yleistyessä myös niin sanottujen tornitalojen määrä tulee lisääntymään. Näitä korkeita, eri käyttötarkoituksia yhdisteleviä hankkeita kutsutaan hybridihankkeiksi, joihin palataan myöhemmin tässä tutkielmassa.

Kaksiulotteisuus on ollut lähtökohtana kiinteistöjärjestelmän synnystä lähtien ja on edelleen pääsääntö kiinteistönmuodostuksessa. Kaksiulotteinen kiinteistöjärjestelmä pysynee

¹ Ks. tarkemmin 3D-kiinteistön määritelmästä luku 3.4.4.

² Opas maanalaiseen rakentamiseen 2018, s. 3.

³ Opas maanalaiseen rakentamiseen 2018, s. 3.

kiinteistönmuodostuksen pääsääntönä myös tulevaisuudessa, sillä se palvelee edelleen hyvin pienempiä ja yksinkertaisempia hankkeita sekä niiden rakentamista. Todellisuudessa kuitenkin kiinteistöjen hyödyntämiseen perustuvien hankkeiden toteutukset ovat aina kolmiulotteisia, niin kuin jo arvatakin saattaa. Kolmiulotteisuuden mahdollistaminen kiinteistön hallinnallisena keinona ei ole konkreettisesti tuonut uusia toteuttamistapoja itse rakentamiseen, vaan se on tarjonnut hankkeiden toteuttajille ja rahoittajille yksinkertaisemman, varmemman sekä läpinäkyvämmän keinon toteuttaa hanke.

Ennen kolmiulotteisen kiinteistön mahdollistavaa lainsäädäntöä jouduttiin laajemmissa rakennushankkeissa turvautumaan sellaisiin keinotekoisiiin ratkaisuihin, joita ei ollut alkuunkaan tarkoitettu kolmiulotteisen kiinteistön omistamisen taikka sen hallinnan välineiksi.⁴ Maanpinnan ylä- ja alapuolisia tiloja perustettiin vaihtelevin käytännöin sekä ilman selkeitä hallintaoikeuksia. Toteuttamisessa hyödynnettiin muun muassa erilaisia vuokra-, rasite- ja käyttöoikeussopimuksia, poikkeuslupia sekä kaavoitus- ja lunastustoimia.⁵ Tällainen tapauskohtainen menettely johti vaihteleviin lopputuloksiin, eikä yhdenmukaista linjaa ollut käytössä. Ongelmia esiintyi etenkin kiinteistön hallinnassa, kiinteistönmuodostamisessa, kiinteistön rekisteröinnissä sekä lainhuudossa. Myös rakentamisen lupamenettelyt sekä ohjaus ja suunnittelu kärsivät kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän puuttumisesta. Mikäli esimerkiksi suuremmissa rakennusurakassa ei pystytä erottamaan kolmiulotteisia tiloja omiksi rekisteriyksiköiksi, joudutaan turvautumaan erilaisiin erikseen myönnettäviin käyttöoikeuksiin, jotka eivät suojaa samalla tasolla oikeudenhaltijan asemaa verrattuna siihen, mitä kohteen täysi omistusoikeus turvaisi. Omistusoikeuden mahdollistaminen kolmiulotteiseen kiinteistöön lisää siis varmuutta sekä oikeusturvaa omistajalle myös tulevaisuudessa ja tekee kolmiulotteisesta kiinteistöstä kiinnityskelpoisen.

Aiheena 3D-kiinteistöt, niiden muodostaminen sekä vaikutukset maankäytön suunnitteluun on ajankohtainen ja tärkeä. Uudehko lainsäädäntö on yksinkertaistanut suurten hankkeiden läpivientä, mikä madaltaa kynnystä kehittää kaupunkia tulevaisuuden tarpeiden mukaan. Jokaisessa kehittyneessä kaupungissa, niin Suomessa kuin ulkomailla, on valtava paine kehittää kaupunkirakennetta taloudellisesti sekä sosiaalisesti kestävämmäksi, ympäristöystävällisemmäksi sekä toimivammaksi kokonaisuudeksi. Modernin kaupunkisuunnittelun kulmakivenä voidaan pitää tehokkuutta, jolloin tiheäänkin

⁴ HE 205/2017, s. 9. Ks. käytännön esimerkki tällaisesta rakennushankkeesta luvussa 4.1.1.

⁵ Hokkanen 2005, s. 10.

rakennettua kaupunkia voidaan hyödyntää mahdollisimman monipuolisesti. 3D-kiinteistöjen mahdollistaminen poistaa painetta kaavoitukselta ja joustavoittaa sitä sekä helpottaa hankkeiden rahoittamista ja rakentamista.

Maanmittaaminen alkoi Suomessa 1600-luvulla, jolloin karttoja tarvittiin hallinnon ja verotuksen käyttöön.⁶ Jo historiallisista syistä osa Suomen lainsäädännöstä on seurannut naapurimme Ruotsin jalanjalkia, ja varsinkin rakentamista ja maankäyttöä koskeva lainsäädäntö on seurannut Ruotsin esimerkkiä jo pitkään. Esimerkiksi kiinteistöjä koskevien kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle vuonna 2010 seurasi yleistä kehityskulkua Euroopassa. Ruotsissa vastaava uudistus tehtiin jo kaksi vuotta aiemmin vuonna 2008.⁷ Myös kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen osalta voimme nähdä saman kehityskulun. Kun Suomen lainsäädäntöä on alettu pikkuhiljaa muovaamaan kohti kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista, Ruotsissa on ehditty jo edetä huomattavasti pidemmälle asian kanssa.

Vuonna 2018 kiinteistönmuodostamislaki (554/1995, KML), kiinteistörekisterilaki (392/1985, KRL) sekä maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) kokivat tarpeelliset uudistukset, jotka mahdollistivat kolmiulotteisen kiinteistörekisteriyksikön muodostamisen maanpinnan ala- tai yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueella. Kolmiulotteiset kiinteistöt mahdollistavat maankäytön tehokkuuden ja kestävän kehityksen kaupungeissa sekä helpottaa eritoten suurten rakennushankkeiden hallinnoimista. Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus vähentää muun muassa erillisten hallinnanjakosopimusten tarvetta. Tässä tutkielmassa selvennän sekä analysoin 3D-kiinteistöjen kehitystä ja nykytilaa Suomessa ja Ruotsissa niin rakentamisoikeudellisesta kuin kiinteistöoikeudellisesta näkökulmasta ja näiden yhteensovittamista ja siinä onnistumista.

1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset

Tämän tutkimuksen taustalla on kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistaminen lainsäädännössä. Tutkimuksen tiedonintressinä on selvittää 3D-kiinteistöjen käyttöä ja niiden vaikutusta maankäytön suunnitteluun. Kolmiulotteisella kiinteistönmuodostuksella on merkittävä vaikutus suurempiin rakennushankkeisiin ja samalla rakennusten asemaan. Vuonna 2018 voimaan tulleet säädösmuutokset koskien 3D-

⁶ MML: 3D-kiinteistönmuodostamisen perusteet, s. 6.

⁷ Vitikainen 2013, s. 96.

kiinteistöjä ovat lähinnä teknisiä ja ne selventävät kiinteistön ulottuvuuden määrittelyä kiinteistörekisterissä sekä tarjoavat välineitä käyttöoikeuksien perustamiseen.⁸ Ensimmäisenä tutkimuskysymyksenä on, vastaako nyt voimassa oleva lainsäädäntö uudenlaisen kiinteistönmuodostamisen tarpeisiin. Toisena tutkimuskysymyksenä on, miten Suomessa on sovitettu yhteen rakentamisoikeudellinen ja kiinteistöoikeudellinen järjestelmä ja onko tässä yhteensovittamisessa onnistuttu.

Ensimmäiseen tutkimuskysymykseeni vastaaminen edellyttää aikamatkaa aikaan ennen kolmiulotteisia kiinteistöjä, eli vuotta 2018. Olen tarkastellut suurempien hankkeiden toteuttamista ennen lainsäädännön uudistamista ja lakiuudistuksen tuomia uusia mahdollisuuksia. Olen myös pohtinut 3D-kiinteistöjen käyttöä käytännön tasolla, ja sitä, mitä niiden osalta tulisi ottaa tulevaisuudessa huomioon. Eheän kokonaiskäsityksen saaminen 3D-kiinteistöjen tarpeesta, käytöstä ja tarkoituksesta on vaatinut kiinteistöoikeudellisen ja rakentamisoikeudellisen järjestelmän sekä niihin liittyvän käsitteistön, teoreettisempaa avaamista ja yksilöintiä. Olen tutkinut tällä hetkellä käytössä olevan kiinteistöjärjestelmän toimivuutta kolmiulotteisten kiinteistöjen näkökulmasta. Haluan selvittää, toiko säädösuudistus kauan kaivattua joustavuutta ja läpinäkyvyyttä kiinteistönmuodostamiseen ja lähitulevaisuudessa lisääntyviin hybridihankkeisiin.

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen vastauksen selvittäessä sitä, vastaako nykyinen lainsäädäntö kiinteistönmuodostamisen tarpeisiin, voidaan siirtyä käytännön pariin. Toinen tutkimuskysymykseni linkittyy siihen, miten 3D-kiinteistönmuodostus on otettu käyttöön Suomessa ja onko sen käyttö tarkoituksenmukaista käytännössä. Miten on ratkaistu kiinteistön ulottuvuuden käytännön ja määritelmän välinen kuilu, joka on aiheuttanut kritiikkiä ja epävarmuutta? Olen tässä tutkielmassa tarkastellut vertailukohteena Ruotsia, jossa 3D-kiinteistöt ovat olleet arkipäivää jo yli 15 vuoden ajan. Koin hyvin luontevaksi vertailla Suomen ja Ruotsin lainsäädäntöä ja käytäntöjä, sillä Suomessa on monelta osin seurattu naapurimaamme lainsäädäntöä. Voimme näin myös pohtia Ruotsissa vastaan tulleita haasteita ja niiden välttämistä Suomessa.

Olen hyödyntänyt tutkimuksessani ruotsalaisia lähteitä, kuten lakia, hallituksen esitystä sekä oikeuskirjallisuutta koskien kiinteistönmuodostamista, maankäyttöä ja 3D-kiinteistöjä Ruotsissa. Tässä tutkimuksessa olen tarkastellut Ruotsin kolmiulotteisten kiinteistöjen eri muodoista pääosin vain tavallista kolmiulotteista kiinteistöä koskevaa lainsäädäntöä sen

⁸ MML: Huoneistot ja kiinteistöt > Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus.

vertailtavuuden takia ja olen jättänyt tarkastelun ulkopuolelle myöhemmin määrittelemäni kolmiulotteisen kiinteistötilan (*tredimensionell fastighetsutrymme*) sekä omistusasuntokiinteistön (*ägarlägenhetsfastighet*).

Kolmiulotteisista kiinteistöistä, niiden muodostamisesta sekä soveltuvuudesta Suomen kiinteistöjärjestelmään löytyy aiempia tutkimuksia sekä artikkeleita. Suurin osa aineistosta on kuitenkin 2000-luvun alkupuolelta, jolloin 3D-kiinteistöt mahdollistettiin Ruotsissa. Silloin heräsi pohdinta siitä, olisiko myös Suomessa tarvetta 3D-kiinteistöille. Lakiuudistuksen jälkeiseltä ajalta löytyy suhteellisen vähän kirjallisuutta. Mielestäni tarvitsemme lisää tutkimusta ja kirjallisuutta siitä, miten 3D-kiinteistöt mahdollistava lakiuudistus on vaikuttanut käytännön tasolla maankäyttöön ja kiinteistönmuodostukseen Suomessa. Tässä tutkimuksessa olen selvittänyt Suomen ja Ruotsin yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia, mitä tulee kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen. Aineistoa oli ajoittain haasteellista löytää vuoden 2018 lainsäädännön uudistuksen jälkeiseltä ajalta, jolloin 3D-kiinteistönmuodostaminen mahdollistettiin maankäyttö- ja rakennuslaissa, kiinteistönmuodostamislaisissa sekä kiinteistörekisterilaisissa. Olen hyödyntänyt tutkimuksessani paljon myös rakennusteknillisiä diplomitoita ja tutkimuksia, joista olen saanut arvokasta tietoa sekä erilaisen lähestymistavan lainsäädännöllisen näkökulman ohelle.

1.3 Tutkimuksen viitekehys ja työn rakenne

Tämä tutkimus on suoritettu monipuolisen lähdeaineiston pohjalta ja tutkimusmenetelmänä on pääosin oikeusdogmaattinen- eli lainopillinen menetelmä sekä oikeusvertaileva menetelmä. Lainopilla tarkoitetaan voimassa olevan oikeuden tulkitsemista ja systematisointia ja sen tutkimuskohteena on normien maailma.⁹ Lainopin avulla olen tulkinnut, selventänyt ja systematisoinut sitä lainsäädäntöä, jossa säädetään kiinteistöistä ja niiden muodostamisesta sekä maankäytöstä.¹⁰ Näkemykseni mukaan tämä tutkimus ei kuitenkaan rajoitu vain lainopillisen menetelmän alle, vaan tutkimus on osin suoritettu

⁹ Hirvonen 2011, s. 21–22.

¹⁰ Systemaattisella tulkinnalla tarkoitetaan Määtän ja Soinisen mukaan muun ohella ”oikeusjärjestyksen hahmottamista yhtenäisenä kokonaisuutena eli oikeusjärjestelmänä”. Määttä – Soininen 2016, s. 1040.

hyödyntäen menetelmällistä avoimuutta ja monimuotoisuutta.¹¹ Tutkimuskysymyksiini tyydyttävästi vastaaminen edellyttää mielestäni myös oikeusvertailevan aineiston hyödyntämistä sekä yhteiskuntapolitiikan huomioon ottamista. Oikeusvertailevan lähestymistavan tarkoituksena on tässä tutkimuksessa tunnistaa yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia Suomen ja Ruotsin kiinteistöjärjestelmissä ja 3D-kiinteistöjen käytössä sekä niitä koskevassa sääntelyssä. *Husan* mukaan oikeusvertailussa on oleellista, että vertailu ja vieraan oikeuden, tässä tutkielmassa Ruotsin oikeuden, tarkastelu ”palvelee tutkimuksen tarkoitusta”.¹² Koska 3D-kiinteistöjä koskeva lainsäädäntömme on pitkälti Ruotsin malliesimerkin mukaan rakennettu, koen, että oikeusvertailu on todella palvellut tämän tutkimuksen tarkoitusta. Tämä tutkimus on ympäristötutkimuksena ympäristöoikeudellinen ja ennen kaikkea kiinteistö- ja maankäyttöoikeudellinen tutkimus, jossa tutkimuksen kohteena on kolmiulotteisten kiinteistöjen vaikutus maankäyttöön ja sen suunnitteluun.

Tutkimuksen alkuvaiheessa olen kerännyt kirjallisuustutkimuksen menetelmin tietoa Suomen ja Ruotsin kiinteistöjärjestelmästä, sen muutoksista sekä lainsäädännöstä. Tietolähteinä olen käyttänyt kirjallisuutta, artikkeleita, lausuntoja sekä aiempia tutkimuksia. *Kokko* on arvioinut politiikan ja sääntelyn tutkimuksen yhteensovittamista artikkelissaan. Hänen mukaansa ”yhteiskunta ja siinä harjoitettu politiikka heijastuu oikeudelliseen päätöksentekoon”.¹³ Tämä näkyy ennen kaikkea ympäristö- sekä kiinteistöoikeudessa, sillä asuntopolitiikka sekä kunnan intressit ohjaavat kaavoituksia sekä rakentamista. Olenkin pyrkinyt ottamaan huomioon sekä hyödyntämään tutkimuksessani eri lähestymistapoja aiheeseen sekä erilaisia aineistoja. Tavoitteenani oli luoda yhtenäinen kokonaisuus 3D-kiinteistöjä koskettavista kiinteistö- ja rakentamisoikeudellisista kysymyksistä ja vastauksista. Tämän kokonaisuuden luominen ja tutkimuskysymyksiini vastaaminen edellytti laajan aineiston käyttöä sekä eri näkökulmien huomioon ottamista. Olen tarkastellut tutkielmassani muun muassa kiinteistöjärjestelmiä sekä tutkimukseni kannalta relevanttia lainsäädäntöä niin oikeushistoriallisesta kuin oikeusvertailevasta näkökulmasta. Lähdeaineistoni koostuu sekä Suomen että Ruotsin lainsäädännöstä, hallituksen esityksistä ja muista virallislähteistä, oikeuskirjallisuudesta sekä erilaisista uutisista, tutkimuksista sekä artikkeleista.

¹¹ Määttä on artikkelissaan luonnehtinut menetelmällistä avoimuutta metodiseksi pluralismiksi. Määttän mukaan perinteinen jako oikeustieteellisen tutkimuksen suuntauksista on vanhentunut ja liian rajoittunut. *Määttä* 2015, s. 2. Ks. myös *Hirvonen* 2011, s. 9.

¹² *Husa* 2010, s. 717.

¹³ *Kokko* 2016, s. 40–41.

Tämä tutkielma on jaettu viiteen päälukuun. Ensimmäisessä pääluvussa olen esitellyt tutkielmani aihetta, sen lähtökohtia ja käytettyjä metodeita. Toisessa pääluvussa lukija johdatetaan syvemmälle maankäytön sekä rakentamisoikeudellisen järjestelmän perusteisiin ja puretaan auki kaavoituksen merkitystä 3D-kiinteistöjen näkökulmasta. Luvussa perehdytään siis eri tapoihin ohjata maankäyttöä ja tuodaan esiin kolmiulotteisten kiinteistöjen mahdollistamisen tuoneita uudistuksia ja poikkeuksia. Olen rajannut tarkastelun tarkemmin ainoastaan asemakaavaan sen 3D-kiinteistönmuodostamisessa olevan merkittävän roolinsa takia. Näin ollen maakunta- ja yleiskaava ovat rajautuneet niiden mainintaa lukuun ottamatta tutkielmani ulkopuolelle. Tuon myös esiin lähivuosina maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen tuoman muutoksen kaavoitukseen, mutta olen jättänyt sen pääosin tarkastelun ulkopuolelle. Kolmas pääluku tutustuttaa lukijan Suomen kiinteistöjärjestelmään ja sen historiaan. Luvussa on purettu osiin muun muassa kiinteistön käsite ja sen kiistelty ulottuvuus. Lukija pääsee jäljille tässä luvussa myös 3D-kiinteistönmuodostamisen prosessista. Luvussa vertaillaan Ruotsin kiinteistöjärjestelmää sekä tarkastellaan muun muassa tärkeää kiinteistömuodostamista koskevaa tarkoituksenmukaisuusedellytystä. Ruotsi valikoitui tutkimuksessa vertailukohteeksi, sillä lainsäädäntömme on jo historiallisista syistä hyvin samanlainen ja 3D-kiinteistönmuodostus on Ruotsissa jo edennyt huomattavasti pidemmälle kuin meillä. Neljännessä pääluvussa siirrytään tarkastelemaan, kuinka rakentamisoikeus ja kiinteistöoikeus on sovitettu yhteen Suomessa ja Ruotsissa. Viimeisimpänä kokoaan johtopäätöksin yhteen, kuinka hyvin voimassa oleva oikeus vastaa kasvaneeseen tarpeeseen jakaa kiinteistön omistusoikeus kolmessa ulottuvuudessa.

2 Rakentamisoikeudellinen järjestelmä ja maankäyttö

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) astui voimaan 1.1.2000 Suomen ensimmäisenä yhteisenä rakentamista ja kaavoittamista koskevana lakina. Se korvasi aiemman rakennuslain ja täsmensi muun muassa alueiden käytön ja rakentamisen ohjauksen tavoitteita.¹⁴ MRL:n säädökset kattavat alueiden ja rakennusten suunnittelun, rakentamisen ja maankäytön. Lain 1 §:n mukaan sen tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. MRL on kokenut voimassaoloaikanaan lukuisia uudistuksia, jotka ovat onnistuneesti sujuvoittaneet rakentamisen ja kaavoituksen sääntelyä. Nykyinen lainsäädäntö toimii myös aiempaa paremmin, mitä tulee kaavoituksesta ja sen laadintaan osallistumisesta tiedottamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n 2 momentin mukaan tavoitteena on turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun. Tämä tavoite kumpuaa jo perustuslaista (731/1999, PL), jonka 20 §:n mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. 3D-kiinteistöjä koskenut uudistus oli pieni osa koko MRL:n uudistusprosessia.¹⁵

Hallituksen esityksessä koskien maankäyttö- ja rakennuslakia on kuvattu alueiden käyttöä ja rakentamista ohjaavan lainsäädännön tehtäväksi ”määritellä puitteet ja luoda edellytykset tasapainoiselle, kestävä kehitystä tukevalle yhdyskuntakehitykselle ja rakentamiselle”.¹⁶ Alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat ratkaisut linkittyvät ekologisen kestävyuden kanssa. Hallituksen esityksessä tuodaan esiin myös lain merkitys ympäristöpolitiikan ohjauksvälineenä. Onnistuneella maankäytön suunnittelulla voidaan edistää hyvää ja elinvoimaista asuin- ja elinympäristöä. Maankäyttö- ja rakennuslaki on ympäristön ja maankäytön suunnittelun kannalta tärkein normisto, sillä se sisältää säännökset kaavoituksista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. MRL 5 § koskee alueiden käytön suunnittelun tavoitteita. Sen mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää

¹⁴ Jääskeläinen – Syrjänen 2004, s. 37.

¹⁵ MRL:n kokonaisuudistuksesta ks. lisää luvussa 2.3.4

¹⁶ HE 101/1998 vp, s. 8.

muun muassa turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista sekä riittävän asuntotuotannon edellytyksiä. Pykälän lista kattaa kokonaisuudessaan 11 kohtaa sellaisista asioista, joita kaavoituksella pyritään edistämään. Tämä yleinen alueiden käytön suunnittelun tavoitesäännös on yhteinen kaikille kaavamuodoille.

2.2 Maankäytön suunnittelu

Maankäyttöä on suunniteltu päämäärätietoisesti jo pitkään. Suomen ollessa Ruotsin vallan alla kaupunkeja perustettiin hyvien liikenneyhteyksien varrelle sataman läheisyyteen hyvälle kauppapaikoille turvaamaan kaupankäyntiä.¹⁷ Nykyään yhä enenevässä määrin maankäytöltä ja sen suunnittelulta vaaditaan tehokkuutta ja tiiviyyttä. Siinä missä tavanomainen maankäyttö kohdistuu lähinnä maan pintatasoon ja sen välittömiin aputoimintoihin, kuten esimerkiksi kellarikerrokseen tai rakennuksen katoksiin, tulee erilaisia hybridi- ja kansihankkeita suunniteltaessa ottaa huomioon kiinteistön rajat niin horisontaalisessa kuin vertikaalisessakin tasossa. On siis pystyttävä muun muassa määrittelemään maanpinnan yläpuolella olevan tilan omistusoikeus ja sen ulottuvuus sekä näin ollen myös rakentamisoikeus. *Hollo* on kiteyttänyt maankäyttöyksikön muodostuvan ”tyypillisesti siitä kokonaisuudesta, minkä maanomistaja pystyy alueen sallitun käyttömuodon ja esimerkiksi kaavan nojalla ottamaan käyttöönsä”.¹⁸ Maankäyttöyksiköllä tarkoitetaan kiinteistöä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat suunnittelua maakunnissa ja kunnissa, minkä lisäksi eri kaavamuodot täydentävät maankäytön suunnittelujärjestelmää. Eri kaavamuotojen sisällöstä säädetään erikseen jokaisen kaavamuodon osalta maankäyttö- ja rakennuslaissa. Maakuntakaava on maakunnan liiton laatima suunnitelma maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteesta.¹⁹ Yleiskaavalla tarkoitetaan yleispiirteistä suunnitelmaa maankäytöstä ja asemakaavalla ohjataan tarkemmin maankäyttöä ja rakentamista. Kunta voi myös tehdä maankäyttösopimuksia, jotka liittyvät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen (MRL 91 b §). Kaavoitusjärjestelmään perehdytään tarkemmin luvussa 2.4. Kuntatasolla alueiden käyttöä voidaan siis suunnitella sekä ohjata yleis- ja asemakaavalla. Nämä

¹⁷ Jääskeläinen – Syrjänen 2004, s. 26.

¹⁸ *Hollo* 2008, s. 35.

¹⁹ YM: Maankäyttö ja rakentaminen > Maankäytön suunnittelun ohjaus.

ohjauskeinot antavat kunnalle paljon valtaa vaikuttaa siihen, minkälaisia toimintoja kunnan alueelle sijoitetaan ja millä tavoin. *Hovilan* mukaan ”kunnallisesta päätöksenteosta voidaan tunnistaa sekä poliittisia että oikeudellisia elementtejä”.²⁰ Tämä juontaa juurensa siitä, että kunnalla on toteuttaessaan omia poliittisia päämääriään mahdollisuus käyttää oikeudellisen argumentaation lisäksi myös tavoiteargumentteja. Näin ollen maankäytön suunnittelu on aina myös poliittista päätöksentekoa. Kaavoituksen lisäksi kunnan maankäyttöpolitiikan sisältöön vaikuttavat myös muun muassa sosiaali- ja asuntopolitiikka.²¹

Suomessa jo yli 80 prosenttia väestöstä asuu kaupunkiseudulla ja sama ilmiö on nähtävissä myös muissa länsimaissa.²² Ajan myötä lisääntyneen kaupungistumisen käänköpuolella on asuinalueiden eriytyminen eli segregatio. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa eri väestöryhmät sijoittuvat omille alueilleen, kuten hyväosaisemmat omille alueilleen ja huono-osaisemmat omilleen. Kärjistynyt asumissegregatio johtaa *Ruonavaaraan* mukaan siihen, että ”eri väestöryhmien elämänpiirit eriytyvät toisistaan tavalla, joka uhkaa yhteiskunnan sosiaalista kiinteyttä”.²³ Ruotsissa segregatio nähdään jo suurena ongelmana tietyillä alueilla ja segregatian ensimerkkejä voidaan havaita myös Suomessa. Helsingin kaupunki on pyrkinyt ennaltaehkäisemään asuinalueiden segregoitumista muun muassa sosiaalisen sekoittamisen politiikalla, esimerkiksi asuntojen hallintasuhderakenteen monipuolistamisella.²⁴ Tällä hetkellä ympäristöministeriön työryhmä valmistelee asuntopoliittista kehittämissuunnitelmaa vuosille 2021–2028. Sen tavoitteena on ennaltaehkäistä kasvukeskusten sisäistä eriytymistä.²⁵ Aalto-yliopisto, Helsingin ja Turun yliopistot sekä Ilmatieteen laitos toteuttavat tätä tutkimusta tehdessäni niin kutsuttua smartland-tutkimushanketta, jossa ”tutkijat ja käytännön tekijät tunnistavat ja kehittävät maankäyttöpoliittisia toimintatapoja, joilla kaupunkikehitystä voidaan ohjata tehokkaasti kestävämpään suuntaan”.²⁶ Tällainen segregatian ennaltaehkäisy vaatii tarkkaa ja asiantuntevaa alueiden käytön suunnittelua ja oikeita kehityssuuntia kaavoituksessa. Suunnittelussa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen tiiviys, täydennysrakentaminen, liikkuminen sekä saatavilla olevat palvelut. Kaavoituksella on

²⁰ *Hovila* 2013, s. 23.

²¹ YM: Maankäyttö ja rakentaminen > Maankäytön suunnittelun ohjaus.

²² Rakennetun omaisuuden tila 2019-raportti, s. 5.

²³ Ks. lisää professori Hannu Ruonavaaraan artikkeli ”Maankäyttöpöliitiikka ja asumissegregatio” smartland-tutkimushankkeeseen 3.12.2019.

²⁴ Kvartti 1/2018.

²⁵ YM: Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma.

²⁶ smartland.fi.

myös suuri vaikutus sen alaisen alueen hiilijalanjälkeen, mikä on otettava kaavaa suunniteltaessa huomioon parhaan mukaan, jotta alueiden kehitys olisi mahdollisimman kestävä.²⁷ Alueiden ja niiden käytön suunnittelua vaikeuttavat hitaat ja kankeat kaavoitusprosessit sekä tiukat rajaukset rakennusten käyttötarkoituksissa. Monimutkaiset ja yksityiskohtaiset kaavaprosessit näkyvät myös suurina kuluina kuntien kassassa. Moniammatillinen yhteistyö ja nopeat joustavat prosessit ovat välttämättömiä apuvälineitä paremman alueiden käytön sekä toimivampien rakennushankkeiden kannalta ja muun muassa Kuntaliitto on peräänkuuluttanut kuntien maankäytön strategioiden laatimisvaiheen laajempaa yhteistyötä kunnan eri alojen asiantuntijoiden kanssa.²⁸

2.3 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksiä on hyödynnetty kaupungeissa jo 1800-luvulta lähtien kaupungin maankäyttöä ja rakentamista ohjaavana normistona.²⁹ Rakennusjärjestys on edelleen tärkeä tekijä maankäytön ohjauksessa, vaikka sen merkitys on kaventunut kaavoituksen yleistyessä. Kun kaavoilla voidaan varata alue tiettyyn käyttötarkoitukseen, rakennusjärjestyksen avulla ohjataan rakentamista ja yleisesti maankäyttöä kunnan alueella. Rakennusjärjestys täydentää kaavoja paikallisten arvojen ja ominaispiirteiden kehittämisen ja säilyttämisen työkaluna sekä rakentamista koskevien strategisten tavoitteiden toteuttamisessa.³⁰ Maankäyttö- ja rakennuslain 14 § koskee rakennusjärjestystä. Sen mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, jossa annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Pykälän sanamuodon mukaisesti rakennusjärjestys koskee nimenomaisesti paikallisia olosuhteita, eikä sen määräykset tule sovellettaviksi, jos niistä on toisin määrätty oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen

²⁷ Rakennetun omaisuuden tila 2019-raportti, s. 10.

²⁸ Kuntaliitto: Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen.

²⁹ *Jääskeläinen – Syrjänen* 2004, s. 27.

³⁰ Kuntaliitto: Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen.

rakentamismääräyskokoelmassa.³¹ Rakennusjärjestyksen määräykset tulevat siis noudatettaviksi maakuntakaavan alueella sekä oikeusvaikutuksia vailla olevan yleiskaavan alueella.³² Se myös osittain ohjaa asemakaavaa, sillä vaikka asemakaava syrjäyttää rakennusjärjestyksen ristiriitatilanteessa, ei asemakaavaan tulisi sisällyttää sellaisia vaatimuksia, jotka johtavat maisema- ja kaupunkikuvan kannalta huonompaan lopputulokseen kuin rakennusjärjestyksen vaatimukset.³³

Muun muassa Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään rakennuksien, pihamaan, tontin ja pientalojen rakentamisesta sekä rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella.³⁴ Rakennusjärjestyksessä ei kuitenkaan voida osoittaa alueita tiettyihin käyttötarkoituksiin, mikä poikkeaa esimerkiksi asemakaavan määräyksistä, jotka koskevat tietyn korttelin tai tontin rakentamista ja käyttöä.³⁵ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 6 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen laatimisesta. Sen mukaan ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto ja siitä poikkeava rakentaminen vaatii aina poikkeusluvan. Rakennusjärjestys on kuitenkin suhteellisen joustava määräyskokoelma ja sitä voidaan kehittää ja muokata ilman, että koko rakennusjärjestys joudutaan uusimaan. Esimerkiksi kunnan osa-alueelle voidaan hyväksyä oma rakennusjärjestyksensä tai sen määräykset voivat koskea koko kuntaa tai sen osa-aluetta.

2.4 Kaavoitus

2.4.1 Maakuntakaava ja yleiskaava

Kaavoituksen perimmäisenä tarkoituksena on sovittaa yhteen eri maankäyttötarpeet ja osoittaa alueet niiden tarkoituksenmukaiseen käyttöön.³⁶ Maankäyttö- ja rakennuslaista löytyy jokaisen kaavamuodon tavoitteet ja sisältövaatimukset. MRL:n nykytilassa käytössä olevat kaavamuodot ovat maakuntakaava, yleiskaava sekä asemakaava. Kaikkia kaavamuotoja yhdistävät yhdyskuntarakenteeseen ja sen taloudellisuuteen sekä riittävään

³¹ Suomen rakentamismääräyskokoelma on ympäristöministeriön ylläpitämä kokoelma, johon kootaan kaikki maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset ha rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet (MRL 13 §).

³² *Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori* 2012, s. 146.

³³ *Jääskeläinen – Syrjänen* 2004, s. 250.

³⁴ Ks. lisää Helsingin kaupungin rakennusjärjestys.

³⁵ *Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori* 2012, s. 144.

³⁶ *Jääskeläinen – Syrjänen* 2004, s. 36.

asuntotuotantoon liittyvät tavoitteet.³⁷ Maakuntakaavan tärkein tehtävä on esittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoittaa maakunnan kehittämisen kannalta tärkeät alueet.³⁸ Maakunnan suunnittelusta ja maakuntakaavasta säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain 4 luvussa. Maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa, mikäli alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.³⁹ Yleiskaavassa tuodaan esiin maankäyttöön liittyvät kunnalliset strategiat ja päämäärät, joita tulee seurata asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa laadittaessa maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä.

Yleiskaavasta säädetään MRL 5 luvussa ja yleiskaavan tarkoitus määritellään lain 35 §:ssä. Pykälän mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan myös laatia maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Siinä esitetyillä periaatteilla on ohjaava vaikutus asemakaavaa laadittaessa, rakentamisessa sekä muussa maankäytössä.⁴⁰ Yleiskaava voidaan laatia myös yhteisenä yleiskaavana yhteistyössä useamman kunnan kesken. Maankäyttö- ja rakennuslain 6 luku koskee kuntien yhteistä yleiskaavaa ja lain 46 a §:n mukaan Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkeihin laaditaan kuntien yhteinen yleiskaava (pääkaupunkiseudun yleiskaava). Helsinkiin laaditaan tätä tutkimusta tehdessäni uutta maanalaista yleiskaavaa, jolla ohjataan tilojen ja tunneleiden suunnittelua kallioperään maan alle. Sen valmistelu aloitettiin vuonna 2017 ja kaavaehdotuksen on määrä tulla lautakunnan käsittelyyn vuoden 2021 aikana. Maanalaiseen yleiskaavaan on tarkoitus merkitä vain merkittävimmät maanalaiset rakennushankkeet. Tällä kaavalla ”pyritään lisäämään maanalaisten tilojen monipuolista käyttöä, parantamaan kalliotilojen suunnitelmallista hyödyntämistä sekä sovittamaan erilaisia toimintoja keskenään”.⁴¹

2.4.2 Asemakaava

Asemakaavasta, kunnan keskeisimmästä kaavoitusvallan välineestä, säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 7 luvussa. Lain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista

³⁷ Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2012, s. 139.

³⁸ Maankäyttö- ja rakennuslaki, Osallistuminen ja vaikutusten arviointi maakuntakaavoituksessa - opas, s. 3.

³⁹ Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2012, s. 195 sekä mm. Jääskeläinen – Syrjänen 2004, s. 212.

⁴⁰ Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2012, s. 171.

⁴¹ Helsingin kaupunki: Asuminen ja ympäristö > Helsingin maanalaisten yleiskaava.

järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemakaavassa on otettava huomioon aina paikalliset olosuhteet, joihin viitataan myös MRL 50 §:n sanamuodossa. Näihin olosuhteisiin kuuluvat muun muassa ”maasto, maaperä ja fyysinen ympäristö sekä toiminnallinen ja taloudellinen ympäristö”.⁴² Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edetessä tai maankäytön ohjaustarpeen sitä vaatiessa (MRL 51 §). Tämän yleisen velvollisuuden lisäksi MRL sisältää erityiset säännökset asemakaavan ajanmukaisuudesta ja sen arvioinnista (MRL 60–61 §). Muutos asemakaavaan voidaan laatia myös vaiheittain.

Asemakaavan tarkemmat sisältövaatimukset löytyvät MRL 54 §:stä. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Elinympäristön muotoutumisessa kunnassa on asemakaavalla keskeinen merkitys sen ollessa kaikista kaavamuodoista yksityiskohtaisin. Sillä on myös tehokkaimmat kaavoitukselliset keinot, mitä tulee esimerkiksi kulttuuriarvojen suojelemiseen taikka rakennetun ympäristön kauneuden varjelemiseen.⁴³

Asemakaava esitetään kartalle piirretyllä maankäyttösuunnitelmalla, jossa osoitetaan muun muassa asemakaava-alueen rajat (asemakaava-alue), ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi sekä rakentamisen määrä ja rakennusten sijainnit (MRL 55 §). Asemakaavasta löytyy asemakaavakartta, kaavamerkintöjä sekä

⁴² Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2012, s. 189.

⁴³ Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2012, s. 139. Esim. kulttuuriarvojen huomioon ottamista on käsitelty useampaan otteeseen eri hallinto-oikeuksissa. KHO:n ratkaisu 2019:137 koski tilannetta, jossa A valitti Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymästä asemakaavasta ja sen muutoksesta. Valitusta koskeva alue oli suojeltu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä asemakaavalla vuonna 1988. Kaavamuutoksessa alueelle oli hyväksytty kahdesta viiteen kerroksen uudisrakennuksen rakentamisen, joka ei A:n mukaan ottanut huomioon asemakaavan suojelutavoitteita. KHO:n perustelujen mukaan asemakaavamuutoksessa oli kuitenkin lopulta otettu riittävästi huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja oikeusvaikutteinen yleiskaava, eikä kaavamuutos ollut rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen.

asemakaavamääräyksiä. Määräyksillä pyritään ohjaamaan tietyn alueen käyttöä ja rakentamista, eli maankäyttöä koskevia kysymyksiä (MRL 57 §). Asemakaavamääräyksiä ei ole pakko sisällyttää asemakaavaan, vaan niitä käytetään vain tilanteen niin vaatiessa.⁴⁴ Merkinnät ja määräykset ovat velvoittavia vahvoin oikeusvaikutuksin.⁴⁵ Asemakaavat ovat kaksiulotteisia kaavoja, minkä takia kolmiulotteisten kiinteistöjen kuvailu perustuu tänä päivänä sanallisiin kaavamääräyksiin.⁴⁶ Laajojen hybridihankkeiden ja 3D-kiinteistöjen lisääntyessä olisi järkevää pohtia kaavoituksen kehittämistä 3D-karttaan, jossa itsenäiset 3D-kiinteistöt kävisivät ilmi ilman sanallisia määräyksiä. Kaavaan liittyy myös selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot (MRL 55.3 §). Kaavaselostuksesta ja sen sisällöstä säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:ssä. Asetuksen 5 luvusta löytyy tämän lisäksi säännökset koskien asemakaavan esitystapaa (24 §), viranomaisneuvottelua (26 §), kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (27 §), lausuntoja kaavaehdotuksesta (28 §) sekä tietoja asemakaavoista ja niiden ajanmukaisuudesta (29 §).

Asemakaavan oikeusvaikutukset kiteytyvät sen noudattamisvelvollisuuteen sekä toisaalta pysyvään kieltoon toimia kaavan vastaisesti.⁴⁷ Noudattamisvelvollisuudesta johtuu, että kaikki rakentaminen ja muut toimenpiteet asemakaavan alueella tulee olla asemakaavan mukaisia. MRL 58 §:n 1 momentin mukainen rakentamisrajoitus on asemakaavan tärkein yksittäinen oikeusvaikutus. Sen mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Näitä 58 §:n säännöksiä täydentää MRL 135 §, joka koskee rakennusluvan saamisen edellytyksiä asemakaava-alueella. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan edellytyksenä rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennusluvasta säädetään MRL 125 §:ssä, jonka 1–2 momenttien mukaan rakennuksen rakentamiseen sekä sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä

⁴⁴ Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2012, s. 201.

⁴⁵ Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2012, s. 194.

⁴⁶ HE 205/2017 vp, s. 33.

⁴⁷ Jääskeläinen – Syrjänen 2004, s. 307.

rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen, on oltava rakennuslupa.

Asemakaavan tärkeimpiin tehtäviin lukeutuu sallitun rakentamisen määrän eli tontin rakennusoikeuden osoittaminen. Kaavaa laadittaessa määritellään kullekin tontille tai korttelille sallitun rakentamisen määrä, joka esitetään joko kerrosalana tai tonttitehokkuuslukuna. Tontin käytetty rakennusoikeus käy ilmi myönneistä rakennusluvista ja mikäli tontin koko rakennusoikeutta ei ole käytetty, on yleensä lisä- tai täydennysrakentaminen tontille mahdollista. Maanomistajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta rakentaa asemakaavan mukaisesti esimerkiksi täyttä rakennusoikeuden määrää, mutta voimassa olevaa asemakaavaa on aina noudatettava, kun tehdään muutoksia maankäyttöön.⁴⁸ Asemakaavasta on pystyttävä johtamaan tulevien kiinteistöjen käyttötarkoitus eri korkeusasemiin sekä rakennusoikeuden määrä jokaiselle eri käyttötarkoitukselle.⁴⁹

Asemakaavalla on suuri rooli myös 3D-kiinteistöjen muodostamisessa, sillä tällainen kiinteistö voidaan muodostaa ainoastaan asemakaava-alueelle. Rakennusala rajatessa on aina otettava huomioon naapurin asema. Naapurin käsite on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä, jossa on myös tarkennettu kolmiulotteisen kiinteistön naapurikäsite. Naapurilla tarkoitetaan pykälän 1 momentin mukaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Pykälän 2 momentin mukaan rakennuspaikan sijaitessa korttelissa, jossa on voimassa oleva kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan 1 momentissa säädetyn lisäksi sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- ja alapuolisen sekä rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa. Lähellä sijaitsevien 3D-kiinteistöjen välisiä suhteita arvioitaessa keskeisenä tekijänä voidaan hallituksen esityksen mukaan pitää niitä ”vaikutuksia, joita 3D-kiinteistön käytöllä ja kunnossapidolla on muihin samaan kokonaisuuteen kuuluviin 3D-kiinteistöihin”.⁵⁰

Eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa (26/1920, NaapL) säädetään pääasiassa erilaisista haitoista eli immissioista, niiden poistamisesta ja korvaamisesta naapurille. Se tulee sovellettavaksi myös 3D-kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin, sillä naapuruussuhdelaisissa ei varsinaisesti määritellä naapurin käsitettä. NaapL 17 §:n mukaan

⁴⁸ *Jääskeläinen – Syrjänen* 2004, s. 307.

⁴⁹ MML: Huoneistot ja kiinteistöt > Kolmiulotteinen kiinteistömuodostus.

⁵⁰ HE 205/2017 vp, s. 12.

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. Arvioitaessa rasituksen kohtuuttomuutta on otettava huomioon paikalliset olosuhteet, rasituksen muu tavanomaisuus, rasituksen voimakkuus ja kesto, rasituksen syntymisen alkamisajankohta sekä muut vastaavat seikat. NaapL 9–13 §:n mukaiset periaatteet soveltuvat niin 3D-kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin kuin 2D- ja 3D-kiinteistöjen välisiin suhteisiin.⁵¹ Kerrosalasta säädetään MRL 115 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

2.4.3 Maanalainen asemakaava

Asemakaavasta maanalaisia tiloja varten säädetään MRL 56 §:ssä. Sen mukaan, jos maankäytön yksityiskohtainen suunnittelu on tarpeellista vain maanalaisten tilojen rakentamista tai muuta käyttöä varten, asemakaava voidaan laatia myös vaiheittain niin, että se käsittää vain maanalaisia alueita. Alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoittamatonta aluetta koskevia maanpäällistä maankäyttöä ohjaavia tämän lain tai muiden lakien säännöksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla voidaan siis laatia maanalainen asemakaava tilanteessa, jossa on tarpeen suunnitella vain maan alla olevaa aluetta esimerkiksi metrotunnelin, viemärin tai parkkihallin rakentamiseksi maan alle.

Niitä maanalaisia tiloja, joita maanalainen asemakaava koskee, ei ole määritelty laissa. MRL 115 §:n 2 momentin mukaan kellarikerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Tätä säännöstä voidaan soveltaa maanalaisten asemakaavan osalta niin, että maanalainen asemakaava voidaan laatia, mikäli se toteutettuna sisältää maanalaisia tiloja. Maanalaisia kellareita on vanhastaan pidetty rakennukseen sisältyvinä ja niitä on säännelty kaavassa ja rakennuslupamenettelyssä.⁵² Maanalainen asemakaava voidaan laatia sekä sellaiselle alueelle, jota koskee normaali maanpäällinen asemakaava, että sellaiselle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Maanalainen asemakaava voi rajoittaa yläpuolella olevan maan käyttöä, varsinkin, jos alueella ei ole maanpäällistä asemakaavaa. Maanalaisten

⁵¹ HE 205/2017 vp, s. 13.

⁵² *Jääskeläinen – Syrjänen* 2004, s. 303.

asemakaavan määräykset saattavat rajoittaa esimerkiksi yläpuolella olevan maan käyttöä rakentamiseen ja sisältää määräyksiä tarpeellisista etäisyyksistä.⁵³

2.4.4 Kaavoituksen uudistus

Jäljempänä esitelty maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus tuo muutoksia myös kaavoitukseen.⁵⁴ Uudistuksen on tarkoitus säilyttää kuntien kaavoitusmonopoli ja ennestään tuttu kaavahierarkia, mutta yleis- ja asemakaavan korvaisivat kaupunkiseutukaava sekä kuntakaava. Kaupunkiseutukaava toimisi nimensä mukaisesti kaupunkiseuduilla ja yleis- ja asemakaavoitukset yhdistettäisiin yhdeksi kuntakaavaksi.⁵⁵ Kaavoitusmonopoli turvaa kunnan päätösvallan siitä, minne esimerkiksi asuntorakennusoikeutta sijoitetaan ja kuinka paljon. Uudistuksen jälkeenkin maakuntakaavan olisi edelleen tarkoitus ”osoittaa maakunnan tavoiteltu pitkän aikavälin kehitys ja luoda edellytykset maakunnan alueidenkäytön ja aluerakenteen kestäväälle kehitykselle”.⁵⁶ Se toimisi ohjeena kuntakaavoitukselle, mikäli alueella ei olisi voimassa olevaa kaupunkiseutukaavaa. Kaupunkiseutukaava ei olisi pakollinen, vaan se laadittaisiin sitä koskevien kuntien yhteisestä sopimuksesta. Ympäristöministeriön mukaan ”kaupunkiseutukaavan keskeisin tarkoitus olisi sovittaa yhteen yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet ja tavoitteet toiminnallisella kaupunkiseudulla”.⁵⁷ Tämä sisältäisi muun muassa huolehtimisen riittävästä asuntotarjonnasta ja kestäväan liikkumiseen perustuvasta liikennejärjestelmästä.

Tulevaisuudessa saattaa siis olla tilanne, jossa kunnassa olisi voimassa yleis- ja asemakaavan sijasta vain yksi kaava; kuntakaava. Se sisältäisi rakentamista ja muuta alueidenkäyttöä ohjaavia elementtejä ja kunnan alueiden yleispiirteistä suunnittelua nykyisen yleispiirteisen yleiskaavan tapaan. Se olisi samalla kuitenkin rakentamista ja muuta yksityiskohtaisempaa alueidenkäyttöä ohjaava kaava nykyisen asemakaavan tapaan. Kuntakaavamääräykset

⁵³ Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2013, Maanalainen asemakaava.

⁵⁴ Ks. luku 4.1.1.

⁵⁵ Jääskeläinen ja Syrjänen ovat määritelleet MRL:n käytännön käsikirjassaan kaavahierarkian niin, että suunnitelmat täsmentyvät siirryttäessä kaavajärjestelmän yleispiirteisemmästä kaavasta yksityiskohtaisempaan kaavaan, jolloin yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavaa. Kaavahierarkiasta lisää ks. käsikirjan s. 30. Kaavoitus- tai kaavamonopolilla taas tarkoitetaan kunnan suunnittelumonopolia, eli kunnan oikeutta päättää kunnan alueiden maankäytöstä kaavoituksellisin keinoin. Kaavamonopolista lisää ks. käsikirjan s. 251–253. (Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, Käytännön käsikirja s. 18).

⁵⁶ Kuntaliitto: Maankäytön ja rakentamisen kehittäminen.

⁵⁷ YM: Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus.

vastaisivat nykyisiä yleis- ja asemakaavamääräyksiä ja niissä määriteltäisiin ne oikeudet ja velvollisuudet, joita kaavasta aiheutuisi alueiden suunnittelu- ja ohjaustarpeiden mukaisesti.

2.5 Tonttijako

2.5.1 Tonttijaon tarkoitus ja oikeusvaikutus

Tonttijako suoritetaan alueella maanomistajan aloitteesta asemakaavan tultua voimaan.⁵⁸ Tonttijakoa koskevat säädökset löytyvät maankäyttö- ja rakennuslain 11 luvusta. Sen 78 §:n 1 momentin mukaan 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 asemakaavalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. Tonttijako voidaan myös laatia erillisenä, jolloin asemakaava ohjaa sen laatimista (MRL 79 §). Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta, ja se on aina sitova. Tonttijaon laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys ja toiseksi, että tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. MRA 37 §:n 4 momentin mukaan erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto.

Tonttijaon perimmäisenä tarkoituksena on saattaa asemakaavassa määrätty rakennuskortteli rakennuskelpoiseksi kiinteistönmuodostamisteknisestä näkökulmasta.⁵⁹ Näin luodaan edellytykset konkreettisten rakennuspaikkojen muotoutumiselle. Asemakaavan mukaisesta rakennuskorttelista voidaan MRL 78 §:n 2 momentin mukaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Saman momentin mukaan sitova tonttijako voidaan laatia joko kokonaan tai osittain kaksi- tai kolmiulotteiseksi. Pykälän 4 momentti edellyttää, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. Ainoastaan asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin

⁵⁸ Espoon kaupunki: Asuminen ja ympäristö > Tonttijako ja tonttijaon muutos.

⁵⁹ Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2012, s. 206.

tonttijakoalueella olevia rakennuspaikkoja voidaan kutsua tonteiksi. Kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 3 kohdan mukaan tontti on sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Myös kiinteistörekisterilain 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan tontit merkitään kiinteistörekisteriin kiinteistöinä. Muilla alueilla rakennuspaikat ovat kiinteistönmuodostamislain näkökulmasta tiloja taikka tilojen osia.

Tonttijaon oikeusvaikutuksena on, ettei rakennusta saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa (MRL 81.1 §). Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 2 momentin mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako ennen tonttijaon hyväksymistä, sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin eikä kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. Kiinteistönmuodostamislain 32 §:n 1 momentissa säädetään, ettei sitovan tonttijaon alueella saa suorittaa lohkomista siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Pykälän 2 momentissa jatketaan, että muutoin asemakaava-alueella lohkominen on suoritettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista. Näin ollen sitovan tonttijaon perusteella muodostettu tontti toteuttaa kaavaa ja sen määräyksiä. Sitova tonttijako on mahdollista laatia myös maanpinnan alapuolelle. Tämä edesauttaa tilannetta, jossa maan alle on tarkoitus sijoittaa kolmiulotteisia kiinteistöjä. Ohjeellisen tonttijaon mukaisella rakennuspaikalla toimiminen on joustavampaa. Rakennuslupa voidaan myöntää, kunhan toimija hallitsee koko rakennuspaikkaa.⁶⁰

2.5.2 Kolmiulotteinen tonttijako

Kuten sanottua, sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen (MRL 78.2 §). Kun kortteliin, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, tehdään erillinen tonttijako, on kuultava MRL 79 §:n 2 momentissa säädetyn lisäksi tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.⁶¹ Kolmiulotteisen kiinteistön aiheuttamista poikkeuksista tonttijakoon

⁶⁰ *Jussila* 2000, s. 33.

⁶¹ MRL 79 §:n 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.

säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 81 a §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan sen estämättä, mitä MRL 81 §:n 1 momentissa säädetään (rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa), tonttijaosta saa tarvittaessa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan tai haltijan vahingoksi, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Edellytyksenä on lisäksi, että naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa poikkeamiseen suostumuksensa. Momentissa viitataan myös kiinteistönmuodostamislain 20 §:ään, jossa säädetään oikeudesta poiketa tonttijaosta kiinteistöä muodostettaessa. MRL 81 a §:n 2 momentti suo poikkeuksen 81 §:n 2 momentin 2 kohtaan, jonka mukaan rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

Suomen ensimmäinen 3D-tonttijako hyväksyttiin Espoossa 18.12.2019. Siinä suunniteltiin uusi tontti jo olemassa olleen tontin alapuolelle hybridirakennushankkeena.⁶² Kyseessä oleva Keilaniemen 3D-tontti lohkottiin hyväksytysti 7.1.2020 ja merkittiin kiinteistörekisteriin 9.1.2020.⁶³ Espoon kaupungin kiinteistöinsinööri *Juho Toijanahon* mukaan kolmas 3D-tonttijako hyväksyttiin Espoossa heinäkuussa 2020.⁶⁴ Hybridihankkeella tarkoitetaan sellaista rakennushanketta, jossa samaan rakennuskompleksiin sijoitetaan useita eri käyttötarkoituksia ja toimintoja. Tällaisia hybridihankkeita, joissa 3D-kiinteistönmuodostamista voidaan hyödyntää, ovat esimerkiksi kauppakeskushankkeet palveluineen ja asuntoineen, pysäköintilaitokset sekä teiden ja ratojen ylä- ja alapuolinen rakentaminen.⁶⁵ Hybridihankkeet haastavat vanhaa ajattelutapaa rakennetusta ympäristöstä sekä tarjoavat uusia vaihtoehtoisia ja varteenotettavia toimintatapoja hankkeen toimijoille, kuten sijoittajille sekä rakentajille.⁶⁶

⁶² Espoon kaupunki: Suomen ensimmäinen 3D-tonttijako hyväksytty Espoossa.

⁶³ Länsiväylä, 10.1.2020.

⁶⁴ Toijanaho, 27.7.2020.

⁶⁵ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 8.

⁶⁶ Hybridihankkeet ovat pääkaupunkiseudulla lisääntyneet lähiaikoina kovaa tahtia. Tunnetuimpia esimerkkejä tällaisista hybridihankkeista ovat Pasilassa sijaitseva rakennuskompleksi Tripla sekä Kalasatamassa sijaitseva Redi. Näissä hankkeissa kauppakeskuskokonaisuuteen on muun muassa yhdistetty asuin- ja toimistotornitaloja. Kaavoitetut hybridihankkeet tukevat yleistä kaupunkien toivottua kehityssuuntaa ja kaupunkirakentamisen tavoitteita, joissa kaikki palvelut löytyvät läheltä. Siinä, missä ennen arvostettiin rakennusta, jonka arvo perustui sen käytettävyyteen, nykyään rakennus nähdään välineenä, jonka sisällä voidaan rakentaa arvokas palveluverkosto. Katso hybridirakentamisesta lisää esim. *Tikkanen, Ulla: Vertikaaliset kaupungit – Liikkuminen hybridirakennuksissa.*

2.6 Maankäytön suunnittelu Ruotsissa

Maankäytön tavoitteita ja suunnitelmia edistetään Ruotsissa Suomen tavoin kaavoituksilla. Ruotsissa kaavoittamista sääntelee plan- och bygglag (2010:900, PBL). Sen mukaan maankäyttöä koskevat erilaiset yhteiskunnalliset intressit on punnittava avoimessa ja demokraattisessa prosessissa. Kunnat ovat vastuussa PBL:n mukaan kaavoituksista. Ruotsissa on maankäytön suunnittelussa työkaluina käytössä seutukaava (*regionplan*), yleiskaava (*översiktsplan*), aluemääräykset (*områdesbestämmelser*) sekä asemakaava (*detaljplan*). Juridisesti sitovia näistä ovat ainoastaan aluemääräykset sekä asemakaava muiden ollessa ohjaavia kaavoja ilman sitovaa merkitystä.⁶⁷ Ruotsissa rakennetusta ympäristöstä, maa- ja vesialueiden käytöstä, kaavoituksesta ja muuhun asumiseen ja rakentamiseen liittyvistä kysymyksistä vastaa hallintoviranomaisena *Boverket*.⁶⁸

Seutukaavassa määrätään yleispiirteisesti maa- ja vesialueiden käytöstä ja tehdään linjavedot siitä, mihin läänille merkitykselliset rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa. Seutukaava ohjaa yleiskaavaa, asemakaavaa sekä aluemääräyksiä, eikä ole siis juridisesti sitova. Kunta on velvollinen laatimaan voimassa olevan yleiskaavan, joka kattaa koko kunnan alueen. Siitä on selvittävä maa- ja vesialueiden suunniteltu käyttö sekä se, miten rakennettua ympäristöä käytetään, kehitetään ja säilytetään. Siinä on myös määrättävä, miten relevantit yleiset edut otetaan huomioon, kuinka kunnan mielestä kansalliset edut on huomioitu ja kuinka ympäristön laatua koskevat normit on otettu huomioon. Yleiskaavasta on myös selvittävä, kuinka kunnassa aiotaan ottaa huomioon kestävä kehitys ja siihen tähtäävät alueelliset ja kansalliset tavoitteet. Aluemääräyksillä kunta voi säädellä vesialueiden sekä maankäytön perusominaisuuksia (*grunddrag*) yleissuunnitelman tavoitteiden tai kansallisen edun varmistamiseksi.

Asemakaavalla voidaan perustaa sitovia oikeuksia sekä velvollisuuksia. Sillä säännellään, kuinka maa- ja vesialueita käytetään kunnan alueella ja miltä rakennuksien on näytettävä tietyillä alueilla. Asemakaava laaditaan yleensä, kun uusia rakennuksia rakennetaan taajamaan tai muuhun johdonmukaiseen asutuskeskukseen (*sammanhållen bebyggelse*) ja asemakaava laaditaan koskevaksi yleensä yhtä tai useampaa korttelia. Asemakaavassa säännellään, mitkä alueet ovat julkisia paikkoja tai naapuruston maata ja mitkä vesialueita

⁶⁷ Boverket: Så planeras Sverige.

⁶⁸ Boverket on Ruotsin asumis-, rakennus- ja suunnitteluvirasto (*myndigheten för samhällsplanering byggande och boende*).

sekä sitä, kuinka näitä alueita tulee käyttää ja muodostaa. Asemakaavassa voidaan siis säännellä yksityiskohtaisemmin alueiden hyödyntämistä, kuten sitä, mihin tarkalleen uusi rakennus voidaan sijoittaa, kuinka suuri tai korkea rakennuksesta voi tulla tai kuinka kaukana sen tulee olla tontin rajasta. Myös myöhemmin luvussa 4.2.3 rasiitteena selvennetty ”johto-oikeus” voidaan myöntää asemakaavan perusteella. Asemakaavan määräykset sitovat myöhemmin suoritettuja rakennuslupatestejä (*bygglovsprövning*).⁶⁹ Yksilöllä on oikeus luottaa siihen, että asemakaavan määräykset pysyvät voimassa koko rakennuslupaprosessin aikana (*byggrätt*).⁷⁰

⁶⁹ Rakennuslupatestissä tulevaa rakennuslupaa tarkastellaan asemakaavan valossa. Rakennusvaliokunta tutkii, onko suunniteltu toimenpide asemakaavan määräysten mukainen.

⁷⁰ Boverket: Så planeras Sverige.

3 Kiinteistöjärjestelmä

3.1 Eri kiinteistöjärjestelmistä ja niiden rakenteesta

Toimiva kiinteistöjärjestelmä luo puitteet toimivalle yhteiskunnalle sekä vakuusjärjestelmälle, joka mahdollistaa osaltaan taas toimivat rahoitusmarkkinat.⁷¹ Selvästi ilmaistu ja luotettava maanomistus mahdollistaa maan ja luonnonvarojen kestävästi hyödyntämisen. Länsimaissa tässä on onnistuttu kohtalaisen hyvin. Niin kutsutut länsimaiset kiinteistöjärjestelmät voidaan karkeasti jakaa neljään eri päätyyppiin, joita ovat saksalainen, ranskalainen, englantilainen sekä Torrensin järjestelmä. Nämä kiinteistöjärjestelmät ovat edelleen jaettavissa esimerkiksi lainhuutopohjaisiin rekistereihin sekä saantopohjaisiin rekistereihin. Näistä päätyypeistä ainoastaan ranskalainen järjestelmä perustuu saantojen rekisteröintiin ja muut lainhuutojen, eli omistusoikeuksien rekisteröintiin.⁷² Järjestelmistä ranskalainen ja saksalainen pohjautuvat katasteriin, kun taas englantilainen sekä Torrensin järjestelmä pohjautuvat kiinteistökirjaan.⁷³ Katasterilla tarkoitetaan julkista ja ajantasaista rekisteriä tietyn alueen kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä. Nykyään kuitenkin lähes kaikkien kiinteistöjärjestelmien tarkoitusperät ovat sidoksissa maankäyttöön ja sen kehittämiseen sekä maan arvoon ja sen hallintaan.⁷⁴ Suomen kiinteistöjärjestelmä pohjautuu saksalaiseen kiinteistöjärjestelmään, joka on käytössä pienin variaatioin myös muissa Pohjoismaissa sekä esimerkiksi Itävallassa.⁷⁵ Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän perustana pidetään myös kuningas Kustaa Vaasan aloitteesta vuonna 1524 perustettua yhteistä maakirjaa, josta vähitellen kehittyi kiinteistöluettelo.⁷⁶ Suomessa kiinteistöjärjestelmä kehittyi maaseudulla valtion tarpeesta verottaa maata kun taas kaupunkialueella kiinteistöjaotus oli lähtökohtana rakentamiselle.⁷⁷ Saksalaisessa järjestelmässä katasteri ja kiinteistökirja täydentävät toisiaan ja järjestelmä perustuu oikeuksien kirjaamiseen. Kiinteistökirjan jaotus perustuu katasterissa ilmoitettuun kiinteistöjaotukseen.⁷⁸

⁷¹ Vitikainen 2013, s. 27. Ks. myös HE 227/1994 vp. s. 11–12.

⁷² Lappalainen, 2002, s. 5.

⁷³ Rummukainen 2010, s. 50–51.

⁷⁴ Niukkanen 2014, s. 44.

⁷⁵ Hokkanen, 2004, s. 7 sekä Vitikainen 2013, s. 30.

⁷⁶ Vitikainen 2013, s. 36–37.

⁷⁷ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 3.

⁷⁸ Niukkanen, 2014, s. 45–46.

Kiinteistöjärjestelmät koostuvat perinteisesti katasterista, kartasta sekä kiinteistökirjasta.⁷⁹ Näiden lisäksi järjestelmään kuuluu kaikki ne oikeustoimet ja päätökset, joilla tehdään muutoksia kiinteistöjärjestelmään. Katasterina toimii Suomessa kiinteistörekisteri, jonka kiinteistörekisterikartta sisältää kiinteistöjen rajat sekä sijainnit ja kiinteistökirjana on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. *Vitikainen* on hyvin kiteyttänyt kirjassaan, että ”katasterin avulla voidaan yhdistää toisiinsa oikeudet ja kiinteistö”, kun taas kiinteistökirja ”luo yhteyden oikeuksien ja henkilöiden välille”.⁸⁰ Näin katasteri ja kiinteistökirja täydentävät toisiaan ja luovat yhdessä yhtenäisen tietojärjestelmän. Kaikki Suomen maa- ja vesialueet kuuluvat käytössä olevaan kiinteistöjärjestelmään joko kiinteistöinä tai muina rekisteriyksikköinä.⁸¹ Käytössä oleva kiinteistöjaotus luo perustan muun muassa maanomistuksen, erityisten oikeuksien ja kiinnitysten kirjaamiselle. Jotta kiinteistöjärjestelmä täyttää tarkoituksensa, sen tulee olla selkeä, luotettava ja läpinäkyvä. Kiinteistötietojärjestelmässä perusrekisterikonaisuuden muodostavat maanomistusyksikkö, esimerkiksi tontti, sekä sen omistamiseen ja vakuuskäyttöön liittyvät tiedot. Kiinteistörekisteri pitää sisällään kiinteistöjen sijainti- sekä ominaisuustiedot, kuten esimerkiksi käyttöoikeudet ja rasitteet.⁸² Kiinteistörekisteriä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pidetään jatkuvasti ajan tasalla sähköisesti, ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkisesti luotettava rekisteri.⁸³ Näiden rekisterien luotettavuus on ehdoton edellytys luototus- ja vakuusjärjestelmän toimivuudelle sekä kiinteistöä koskevien oikeustoimien oikeusturvan toteutumiselle.⁸⁴

Maa- ja metsätalousministeriö huolehtii lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpidosta valtakunnallisesti sekä kiinteistörekisterin ylläpidosta niiden alueiden osalta, jotka ovat valtion vastuulla. Maanmittauslaitos tuottaa tietoja kiinteistörekisteriin. Yksittäinen kunta voi kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaan joko luopua kiinteistörekisterin pitämisestä tai ryhtyä kiinteistörekisterin pitäjäksi. Muun muassa Espoo ja Helsinki pitävät molemmat omia kiinteistörekisterejään.⁸⁵ Kiinteistöjen kirjausasiat, kuten lainhuudot, käsitellään

⁷⁹ Suomessa käytetään katasterijärjestelmä -käsitteen sijasta nimitystä kiinteistöjärjestelmä. Kiinteistötietojärjestelmällä tarkoitetaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämien kiinteistörekisterin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin muodostamaa koko maan kattavaa julkista tietopalvelukokonaisuutta. Ks. lisää esim. *Vitikainen* 2013, s. 20–24.

⁸⁰ *Vitikainen* 2013, s. 21.

⁸¹ *Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori* 2013, kiinteistöt ja ympäristön käyttö.

⁸² MML: Huoneistot ja kiinteistöt > Kiinteistörekisteri.

⁸³ MML: Huoneistot ja kiinteistöt > Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.

⁸⁴ HE 205/2017, s. 5.

⁸⁵ MML: Kiinteistörekisterinpitäjät.

Maanmittauslaitoksessa.⁸⁶ Kiinteistönmuodostamislain 3 §:n 2 momentin mukaan kiinteistötoimituksista huolehtii Maanmittauslaitos, ellei kyseessä ole asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista tai muiden toimenpiteiden suorittamisesta. Näissä tapauksissa kiinteistötoimituksesta huolehtii se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella.

3.2 Kaksiulotteinen kiinteistöjärjestelmä

Edellä ilmenneellä tavalla Suomessa on käytössä kaksiulotteinen kiinteistöjärjestelmä. Kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä kiinteistöt ja rekisteriyksiköt määritellään maanpinnan tasossa, jolloin myös yksikön omistusoikeus on sidoksissa aina kyseessä olevaan maanpintaan. On selvää, että kiinteistö käsittää substanssiltaan myös kolmannen ulottuvuuden, mutta kun kiinteistöjärjestelmän tehtävänä on ”yksilöidä rekisteriyksiköt pääasiassa pinta-alakriteerein”, ajaa kaksiulotteinen järjestelmä asiansa.⁸⁷ Kaksiulotteinen kiinteistöjärjestelmä vastaakin riittävästi maanpinnan tasolla olevaan normaalin kiinteistönmuodostamisen ja rakentamisen tarpeeseen, sillä kiinteistön yksilöintiä ei tarvitse suorittaa kolmannessa ulottuvuudessa. Tämän kolmannen ulottuvuuden ajatellaan tällöin sisältyvän kiinteistön omistusoikeuden alaan.

Hokkanen on artikkelissaan tiivistänyt kaksiulotteisen kiinteistöjärjestelmän ongelman mielestäni hyvin. Vaikka kaikki kiinteistöt käytännössä ovat kolmiulotteisia ylä- ja alapuolisen tilansa takia, pelkästään maanpinnan ylä- tai alapuolista tilaa ei voi yksin omistaa.⁸⁸ Kiinteistöllä voi kuitenkin olla kolmannessa ulottuvuudessa sellaisia omistuksellisia elementtejä, jotka saattavat kuulua muille toimijoille, kuin kiinteistön omistusoikeuden haltijalle.⁸⁹ Tämä määritelmän ja käytännön välillä ollut kuilu johti ennen 2018 voimaan tullutta säädösuudistusta tilanteeseen, jossa lainsäädännön rakentamista koskevat periaatteet eivät tukeneet käytäntöä. Varsinkin esimerkiksi maanalaisissa kaivos- ja vesitaloushankkeissa jouduttiin ennen säädösuudistusta arvioimaan tarkoin kiinteistön ulottuvuuteen ja omistajan käyttövallan laajuuteen liittyviä kysymyksiä. Lakiuudistuksella saatiin kiinteistöjärjestelmä täsmällisemmäksi sekä maanpinnan ylä- ja alapuolinen rakentaminen lainsäädännön alaiseksi. Uudistuksen jälkeenkin kaksiulotteinen kiinteistöjärjestelmä on pitänyt pintansa pääasiallisena kiinteistöjärjestelmänä, eikä tähän

⁸⁶ Maa- ja metsätalousministeriö > Kiinteistöjärjestelmä ja maanmittaustoimitukset.

⁸⁷ *Hollo*, 2008, s. 37.

⁸⁸ *Hokkanen*, 2005, s. 9.

⁸⁹ *Hollo* 2008, s. 37.

nähdä ainakaan vielä tarvetta tehdä muutoksia. Säädosuudistus on ainoastaan mahdollistanut 3D-kiinteistöjen muodostamisen ja rekisteröinnin sekä kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän käyttöönoton tulevaisuudessa.

Helsingissä sijaitseva Kampin kauppakeskuskokonaisuus, johon kuuluu kauppakeskuksen lisäksi linja-autoterminaali sekä metroasema, on hyvä esimerkki 3D-kiinteistönmuodostamisen tarpeesta. Hanke vaati lukuisia kiinteistötekniisiä sekä kiinteistöoikeudellisia poikkeuksia ja itse rakentaminenkin aloitettiin poikkeusmenettelyllä vuonna 2002, sillä lopullinen kaava ja kiinteistöjaotus oli tarkoitus toteuttaa myöhemmin.⁹⁰ Vakuudet järjesteltiin muodostamalla korttelitontteja ja vasta lopullisen kaavan valmistuttua muodostettiin tonttijaot ja tontit. Eri tasojen hallintayksiköistä, joissa oli erityyppisiä toimintoja, muodostettiin omia kolmiulotteisia tiloja, jotka kytkettiin johonkin tiettyyn muodolliseen maanpintatason kiinteistöön. Laadittiin siis kirjaamiskelpoinen hallinnanjakosopimus, jossa sovittiin yksityiskohtaisesti rakennusten ja laitteiden käyttöön liittyvistä oikeuksista sekä velvollisuuksista.⁹¹ Kirjaamiskelpoisten hallinnanjakosopimusten ansioista myös hallintayksiköt olivat kiinnityskelpoisia. Tämä monimutkainen poikkeusmenettelyjen aikaansaama hanke olisi ollut huomattavasti tehokkaampi, halvempi ja yksinkertaisempi toteuttaa hyödyntäen 3D-kiinteistöjä.

Kampin kauppakeskuksen esimerkin mukaisesti kiinteistöjen hallinnasta voidaan sopia muun muassa hallinnanjakosopimuksin. Tällöin kuitenkin hallintaoikeuden on oltava johdettavissa maanpäällisen kiinteistön osasta. Hallinnanjakosopimuksien ongelmana nähdään se, että hallinta-alojen sijainti kuvataan vain sopimuksessa itsessään, eikä ne siten rekisteröidy kiinteistörekisteriin. Tämä vaikeuttaa huomattavasti läpinäkyvyyden ylläpitämistä hankkeiden toteuttamisessa ja kiinteistörekisterissä. Kiinteistön yhteisomistajuus säilyy hallinnanjakosopimuksesta huolimatta, mikä tarkoittaa lähtökohtaisesti myös sitä, että omistajien tulee yhdessä päästä yhteisymmärrykseen kaikista rakentamiseen liittyvistä asioista. Se voi olla haastavaa suuremmissa hankkeissa, joissa kiinteistöllä on useampia omistajia. Sopimus pohjaisen menettelyn hyvänä puolena maan ylä- ja alapuolisissa hankkeissa voidaan pitää sen joustavaa sopeutumiskykyä liike-elämän vaihtuviin tilanteisiin. Suurissa hankkeissa kiinteistöjen kehittäminen ja muuttuvat käyttötarpeet on otettava myös tulevaisuudessa huomioon hyödynnettäessä 3D-kiinteistöjä.

⁹⁰ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 8.

⁹¹ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 8.

3.3 Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä

Rakentamisen kehittyessä ja monipuolistuessa kaksiulotteisella kiinteistöjärjestelmällä ei enää kyetä ylläpitämään täsmällistä ja läpinäkyvää rekisteriä. Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän mahdollistaminen ja sen yhteensovittaminen 2D-kiinteistöjärjestelmään tuo selvyyttä esimerkiksi kohteiden omistukseen ja hallintaan. Tämä johtaa siihen, että julkisissa rekistereissä näkyy entistä selvemmin, kuka omistaa ja mitä. Tästä on suuri apu muun muassa kiinteistöverotuksen todenmukaisessa kohdistamisessa. Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tarpeen kartoitus ja kehittäminen alkoi jo vuonna 2006, jolloin maa- ja metsätalousministeriö perusti työryhmän selvittämään 3D-kiinteistöjen tarvetta sekä mahdollisia toteuttamistapoja. Työryhmään osallistuivat Maanmittauslaitos, ympäristöministeriö, oikeusministeriö, Kuntaliitto, Helsingin kaupunki sekä Teknillinen korkeakoulu (nykyään Aalto yliopisto).⁹² Kolmiulotteisen kiinteistörekisteriyksikön muodostamisen mahdollistamisen tavoitteena oli yksinkertaistaa ja ennen kaikkea joustavoittaa suurten rakennushankkeiden toteuttamista asemakaava-alueella. 3D-kiinteistönmuodostus selkeyttää myös muun muassa kohteiden omistamista ja niistä sopimista, kiinteistökauppoja sekä kiinteistöveron kohdentamista. Näin ollen omistuskohteista tulee läpinäkyvämpiä. Tiheään rakennetun pääkaupunkiseudun kaupungistumisen seurauksena on syntynyt tarve kiinteistöjen kolmiulotteiseen hallinnoimiseen sekä kiinteistöjen jakamiseen myös korkeussuunnassa. Erialaisten toimintojen sijoittaminen ja jakaminen päällekkäin eri kiinteistöihin kokonaan tai osittain on yleensä tehokkain toimintamalli suurissa rakennushankkeissa.

Lainsäädäntö, joka mahdollisti kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen ja rekisteröinnin, tuli voimaan 1.8.2018. Uudistuksen jälkeen kiinteistönmuodostamislaki, kiinteistörekisterilaki sekä maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistivat kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen, lainhuudattamisen, kiinnittämisen ja rekisteröimisen kiinteistörekisteriin. Kiinteistön omistusoikeus suojataan perustuslain 15 §:ään kirjatussa omaisuuden suojassa. Sen 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu ja 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva säädösuudistus lisäsi mahdollisuuksia perustaa toisen kiinteistön hyväksi rasitteita, joilla voi olla vaikutuksia perusoikeussäännöksen mukaiseen omaisuuden suojaan. Tästä toimii esimerkkinä

⁹² Tietoa Maasta 1/2020, s. 4.

kiinteistönmuodostamislain 154 §:n 1 momentin 11 kohta, joka mahdollistaa kolmiulotteisen rasiteoikeuden perustamisen tarvittaessa esimerkiksi asemakaava-alueella sijaitsevalle kolmiulotteiselle kiinteistölle pääsemiseksi. Tarve erilaisille rasite- ja yhteiskäyttösopimuksille tulee siis lisääntymään 3D-kiinteistöjen yleistyessä. Uudistuksessa mahdollistetaan myös pakkorasitteiden perustaminen, mikäli naapurikiinteistöjen omistajat eivät pääse sopuun rasitteista. Rasitteen epääminen voisi nimittäin pahimmassa tapauksessa rajoittaa kokonaan kolmiulotteisen kiinteistön käyttämisen.

Kolmiulotteiset kiinteistöt mahdollistava uudistus lainsäädännössä on vaatinut katsausta myös oikeusturvaan, sillä uudistuksessa laajennettiin asianosaisten kuultavien, eli naapurien, joukkoa. 3D-kiinteistöä koskevassa kiinteistötoimituksessa asianosaisina voivat olla kiinteistön omistajien lisäksi kaikki ne muut, joiden etua tai oikeutta käsillä oleva toimitus koskee.⁹³ Tämä on tärkeää, sillä kiinteistötoimituksen päätökset koskevat esimerkiksi kiinteistön rajojen sijaintia sekä kiinteistön ulottuvuutta. Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivästystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Pykälän 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.

Koska kolmiulotteisen kiinteistön käyttö voi olla vahvastikin riippuvainen toisen kiinteistön käytöstä, ehdotettiin hallituksen esityksessä täydennettäväksi tonttijaon ja rakennuslupamenettelyn kuulemis- ja muutoksenhakuoikeuksia niin, että ”kiinteistönomistajan oikeus tulla kuulluksi ja oikeus hakea muutosta turvataan, kun päätös voi vaikuttaa olennaisesti kiinteistön käyttöön”.⁹⁴ Tämä otettiin huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n 3 momentissa, jonka mukaan, kun erillinen tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuultava 2 momentissa säädetyn lisäksi tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Vastaavasti MRL 133 §:ään tehtiin lisäys koskien kuulemista ja lausuntoja, kun alueella on voimassa kolmiulotteinen tonttijako. Pykälän 2 momentin mukaan

⁹³ HE 205/2017 vp, s. 52–53.

⁹⁴ HE 205/2017 vp, s. 52.

rakennuspaikan sijaitessa korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan 1 momentissa säädetyn lisäksi sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- tai alapuolisen sekä rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti. Myös MRL 194 § täydennettiin koskien valitusoikeutta erillisestä tonttijaosta. Pykälän 1 ja 2 kohtien mukaan valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla sekä muulla kiinteistön omistajalla tai haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

3.4 Kiinteistö

3.4.1 Kiinteistön käsite

Kansankielessä kiinteistön käsite voi käsittää aina konkreettisesta talosta kerrostalohuoneiston tai peltoalueen. Nykyään sen merkitys on kuitenkin vakiintunut lainsäädännössä keskeisenä käsitteenä. Kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 1 kohdan mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta yksikköä, joka kiinteistörekisterilain 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). Perinteisessä kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä kiinteistö on siis maa-alueeseen sidottu oikeus käyttää, hallita tai esimerkiksi myydä kyseessä olevaa maata ja sillä olevaa kiinteää omaisuutta. Kolmiulotteisesta näkökulmasta vaatimus konkreettisesta maa-alueesta on ongelmallinen, minkä takia KML 2 §:n 1 momentin 1 kohdan ensimmäiseen lauseeseen otettiin maininta, jonka mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan maanomistuksen yksiköiden lisäksi myös muita kiinteistörekisterilain nojalla kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkittäviä yksiköitä.⁹⁵ Kiinteistöön voi myös kuulua sekä maa- että vesialueita.⁹⁶

Kiinteän omaisuuden määritelmä löytyy kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetusta laista (603/1977, LunastusL). Sen 2 §:n 1 momentin mukaan

⁹⁵ HE 205/2017 vp, s. 39.

⁹⁶ Vitikainen 2013, s. 5.

kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan tässä laissa omistus- ja siihen verrattavaa oikeutta kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä näihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan. Pykälän 2 momentin mukaan erityisellä oikeudella tarkoitetaan käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen ja rakennelmaan. Pykälän 3 momentissa tarkennetaan vielä, että omaisuudella tarkoitetaan 1 ja 2 momentin mukaista oikeutta. Kiinteän omaisuuden omistaminen sisältää siis omistusoikeuden yhteen tai mahdollisesti useampaan kiinteistöön taikka sellaisen murto-osaan tai toisen omistaman kiinteistön osaan määräalana.⁹⁷ Määräala on rajattu alue kiinteistöstä ja siitä muodostetaan itsenäinen kiinteistö lohkomalla.⁹⁸

Kerros-, rivi-, ja paritalohuoneistot eivät itsessään ole kiinteistöjä, vaan ne kuuluvat rakennuksina asunto-osakeyhtiön omistamaan kiinteistöön. Hallintaoikeus rakennukseen tai huoneistoon siirretään asunto-osakeyhtiön osakkeilla. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AOYL) 2 §:n 1 momentin mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Pykälän 2 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Tämänkaltainen asunto-osakeyhtiö järjestely on Suomessa yleinen, mutta muualla maailmassa harvinainen näky. Järjestely nähdään täällä kuitenkin hyvin toimivana, eikä siihen nähdä tarvetta tehdä muutoksia tai sekoittaa kolmiulotteisen kiinteistön ominaisuuksia. Esimerkiksi Ruotsissa kerrostalohuoneistot voivat olla omia 3D-kiinteistöjä ja Norjassa sekä Tanskassa puhutaan ”omistusasunto” -kiinteistöistä

⁹⁷ HE 205/2017 vp, s. 5.

⁹⁸ KML 4 luku säätelee lohkomista. Sen 20 §:n mukaan 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. 21 §:n mukaan lohottavaa kiinteistöä tai yhteistä aluetta kutsutaan tässä laissa emäkiinteistöksi, määräalasta muodostettua kiinteistöä lohkiinteistöksi ja kiinteistöä tai yhteistä aluetta, joka muodostetaan emäkiinteistön jäljelle jäävistä tiluksista, kantakiinteistöksi. Kiinteistöä, johon määräala siirretään, kutsutaan saajakiinteistöksi. Hallituksen esityksen (HE 205/2017 vp) mukaan ”kiinteistönmuodostamislain pääperiaatteena on omistusoikeusjaotuksen ja kiinteistöjaotuksen tosiasiallinen yhtenevyys mahdollisimman pienellä viiveellä kiinteistönvaihdon tapahduttua”. Määräala on siis kiinteistönmuodostuksen välivaihe.

sellaisessa merkityksessä, jota Suomessa ei tunneta.⁹⁹ Ruotsissa ja Tanskassa asunnon omistaja osakkaana omistaa siis koko huoneiston ja on näin ollen myös rakennuksen osaomistaja.¹⁰⁰ Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevan hallituksen esityksen mukaan asunto-osakeyhtiöt voivat tahoillaan omistaa ja hallita 3D-kiinteistöjä. Niiden hallinta jaetaan yhtiön osakkaiden kesken tätä yhtiötä koskevan yhtiömuodon säännösten mukaisesti.¹⁰¹

Esineoikeudellisesti kiinteistö on määritelty hieman eri lähtökohdista. Esineoikeudessa esineillä tarkoitetaan ”rajoitettuja kappaleita, joihin ihmisellä voi olla määräämisvaltaa” ja ne jaetaan irtaimiin ja kiinteisiin esineisiin, sillä niiden oikeussäännöt poikkeavat toisistaan.¹⁰² Kiinteiksi esineiksi katsotaan kiinteistörekisterilain nojalla kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. Kiinteistön määrälakanaan ei ole esineoikeudellisessa mielessä esine, sillä se ei ole rekisteriyksikkö. Määrälakana muodostuu itsenäinen kiinteä esine eli kiinteistö vasta lohkomisen jälkeen. Lohkomisella tarkoitetaan kiinteistötoimitusta, jossa kiinteöstä erotettavasta määrälakana muodostetaan itsenäinen kiinteistö tai siirretään lohkotu määrälakana toiseen kiinteistöön.¹⁰³ Maapohja ei sellaisenaan ole kiinteä esine, mutta sillä on tärkeä merkitys kiinteistönmuodostuksessa, minkä takia kiinteistöjä koskevassa lainsäädännössä tunnetaan sellaisia säännöksiä, joita ei muuten irtaimisto-oikeudessa tunneta.¹⁰⁴ Kiinteän esineen käsite on siis kytköksissä kiinteistörekisteriin ja sen sisältämään luetteloon maa- ja vesialueista.¹⁰⁵

Kiinteistörekisterilain 2 §:n 1 momentin mukaan kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (suojelualue), lunastuksen perusteella erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Merkittävimpiä näistä vaihdannan kannalta ovat tontit ja tilat, kun taas esimerkiksi yleiset alueet jäävät vaihdannan ulkopuolelle.¹⁰⁶ Pykälän 2 momentin mukaan

⁹⁹ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 10.

¹⁰⁰ HE 205/2017 vp, s. 12.

¹⁰¹ HE 205/2017 vp, s. 12.

¹⁰² *Kartio* 2001, s. 63 ja 70.

¹⁰³ MML: Lohkominen.

¹⁰⁴ *Kartio* 2001, s. 71. Kartio on selventänyt maapohjan roolia konkreettisena pohjana kaikelle yhteiskunnalliselle toiminnalle (s. 70–71). Maapohja eroaa muista hyödykkeistä siten, ettei sitä voida tuottaa lisää sinne, missä sitä tarvittaisiin. Maapohjaa koskevan yksilöinnin tarve on osaltaan vaikuttanut kiinteistörekisterilaitoksen syntyyn.

¹⁰⁵ *Kaisto – Tepora* 2012, s. 178.

¹⁰⁶ Tontin käsite: Tontit ovat kaupunkien asemakaava-alueilla sijaitsevia, kaavassa tietyin ulottuvuuksin ja tarkoituksin määrättyjä maa-alueita. Asemakaava jakaa kaupunkien alueet

tontit, yleiset alueet ja 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.

3.4.2 Kiinteistön ulottuvuus

Kiinteistö on edellä esitetyn tavoin vaihdannan, vakuuksien sekä maankäytön perusyksikkönä maanomistuksen keskeisin käsite.¹⁰⁷ Suomessa kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuutta ei siis ole laissa määritelty, vaan ulottuvuutta tarkastellaan aina tapauskohtaisesti.¹⁰⁸ Kiinteistön ulottuvuus käsittää kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kiinteistöön kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä kiinteistön ulottuvuutta tarkastellaan taloudellisen hyödyntämisen näkökulmasta. Kiinteistön ulottuvuuden katsotaan tällöin ulottuvan sekä ylös- että alaspäin niin pitkälle kuin kiinteistön ”perustellun taloudellisen hyödyntämisen voidaan inhimillisen toiminnan kautta ajatella olevan mahdollista”.¹⁰⁹ Kiinteistön pinta-alaa rajoittaa lähinnä yleistä etua koskevat normit taikka sellainen käyttövapaus, joka antaa muille kuin kiinteistön omistajalle mahdollisuuden hyödyntää maanpinnan ylä- tai alapuolista tilaa. Hallituksen esityksessä painotetulla inhimillisellä toiminnalla viitataan siihen, ettei esimerkiksi kiinteistön tavanomaiseen taloudelliseen hyödyntämiseen kuulu maalämpökaivon poraaminen. *Hollon* mukaan kiinteistön ulottuvuutta tarkasteltaessa on erotettava toisistaan ”sopimusoikeudelliset disponointi- ja hallintakysymykset julkisoikeudellisista rajoitusjärjestelmistä”.¹¹⁰ Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön ulottuvuus saattaa joissain tapauksissa olla laajempi, kuin mistä kiinteistön

kaupungin osiin, kaupunginosat jaetaan kortteleiksi ja korttelit taas edelleen tonteiksi. Asemakaavan ulkopuoliset kiinteistöt ovat tiloja. Ks. *Hyvärinen – Hulkko – Ohvo* 2002, s. 194.

¹⁰⁷ *Vitikainen* 2013, s. 1.

¹⁰⁸ *Mäkilä – Still* 2019, s. 21. Tapauskohtainen harkinta on Mäkilän ja Stillin mukaan käytäntö monessa maassa, mutta esimerkiksi Singaporessa ja Malesiassa kiinteistön ulottuvuus on laissa määritelty, sillä kaupunkien ollessa niin tiheään rakennettuja, maanalaisen tilan kysyntä on lisääntynyt. Liike- ja pysäköintitiloja on rakennettu jopa 20 metrin syvyyteen Singaporessa. Malesiassa lakiin on kirjattu eri käyttötarkoituksissa oleville kiinteistöille niiden vähimmäisulottuvuudet. Ks. myös *Niukkanen* 2014, s. 51–52.

¹⁰⁹ HE 205/2017 vp, s. 5.

¹¹⁰ *Hollo* 2008, s. 39.

omistaja voi tosiasiaassa oikeudellisesti määrätä.¹¹¹ 3D-kiinteistöt mahdollistavan lakiuudistuksen on ollut määrä tuoda selvyyttä kiinteistön ulottuvuuden määrittelyyn.

Kiinteistön omistajan vallintaoikeutta ja -vapautta rajoitetaan siis erinäisin keinoin, kuten kaavoin ja kaavamääräyksin, kaupungin rakennusjärjestyksin, sekä shikaani- ja immissiokielloin. Kiinteistöön kohdistuu myös usein erinäisiä rasitteita sekä oikeuksia, mitkä voivat vaikuttaa kiinteistön ulottuvuuteen ja käyttöön.¹¹² Esimerkkinä kiinteistön ulottuvuuteen vaikuttavasta oikeudesta on osuus yhteisiin alueisiin ja esimerkkinä rasitteesta mainittakoon yksityiset etuudet. Yhteisellä alueella tarkoitetaan KML 2 §:n 2 kohdan mukaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin, kuten esimerkiksi yhteinen vesialue ja siitä muodostunut vesijättö.¹¹³ Lainsäädäntö ei määrittele rasitetta kovinkaan tarkasti, mutta vakiintuneesti sillä tarkoitetaan kiinteistötoimituksessa toisen kiinteistön hyväksi perustettua oikeutta, esimerkiksi käyttöoikeutta. Rasitteella ilmaistaan kiinteistön ulottuvuutta ja rasiteoikeudella sen haltijan oikeusasemaa. Kiinteistönmuodostamislain 14 luku käsittelee rasitteita ja lain 154 §:n 1 momentissa on listattu tilanteet, joissa kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus. Kiinteistöön kohdistuvat ja sen hyväksi perustetut rasitteet käyvät ilmi kiinteistörekisteristä.¹¹⁴ Rakennusrasitteista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 158–160 §:ssä. Lain 158 §:n määritelmän mukaan rakennusrasitteella tarkoitetaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten perustettua toista kiinteistöä rasittavaa pysyvää oikeutta rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen.

¹¹¹ Kiinteistön ulottuvuutta ja ristiriitaa maanpinnan omistajan ja tosiasiallisen hyötyjän välillä on käsitelty korkeimmassa oikeudessa asti. Ennakkotapauksena ulottuvuuskiistoista ja maanalaisesta lunastuksesta toimii KKO:n ratkaisu 1987:121, jossa Helsingin kaupunki oli saanut lunastusluvan asunto-osakeyhtiölle kuuluvan tontin maanalaiseen tilaan ja sen louhinnasta syntyneeseen kiviainekseen. Asunto-osakeyhtiön mukaan sillä oli rakennusoikeus tähän maanalaiseen tilaan, jonka se nyt kaavamuutoksen perusteella menetti kaupungille ja tällä perusteella myös oikeus korvaukseen menetetyistä rakentamismahdollisuudesta sekä kiviaineksestä. Korkein oikeus katsoi, ettei asunto-osake yhtiöllä ollut ollut oikeutta kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan käyttää maanalaista tilaa muuhun kuin kellarin rakentamiseen kuuden metrin syvyyteen eikä se näin ollen olisi voinut hyödyntää louhinnasta syntyneitä kiviainesta. Helsingin kaupungille perustettu oikeus maanalaiseen tilaan ja kiviainekseen kajosi näin ollen asunto-osakeyhtiön kiinteistön omistusoikeuden substanssiin. Tämä ennakkotapaus on ennen kaikkea vahvistanut sitä edellytystä, että taloudellinen menetys on oltava selvästi osoitettavissa, jotta sen korvaaminen voi tulla kysymykseen. Ks. aiheesta myös *Mäkilä – Still* 2019, s. 23.

¹¹² Ks. kiinteistön rasitteista lisää luvussa 3.4.4.

¹¹³ *Vitikainen* 2013, s. 2.

¹¹⁴ MML: Kiinteistöasiat.

3.4.3 Peruskiinteistö

Peruskiinteistöksi kutsutaan maanpinnan tasolla olevaa kaksiulotteisesti rajattua kiinteistöä. Peruskiinteistö on siis kaksiulotteinen kiinteistö, josta 3D-kiinteistöjä muodostetaan lähtötilanteessa. Peruskiinteistöstä voidaan lohkomalla tai halkomalla muodostaa kolmiulotteinen kiinteistö, ja muodostettu 3D-kiinteistö voi sijaita joko yhden taikka useamman peruskiinteistön alueella. Kolmiulotteinen kiinteistö on erillinen ja itsenäinen kiinteistö peruskiinteistöstä, eikä rajoita näin ollen peruskiinteistön käyttöä, omistusta tai hyödyntämistä muutoin kuin sijainniltaan. Näin ollen peruskiinteistö jatkuu 3D-kiinteistön ylä- tai alapuolella.¹¹⁵ Peruskiinteistöstä luovutetaan 3D-määräala, josta muodostetaan peruskiinteistöä lohkomalla 3D-lohkokiinteistö. Käytännössä siis vertikaalisuunnassa kaikki se tila, jota ei lohkota kolmiulotteiseen lohkokiinteistöön, jää osaksi peruskiinteistöä.¹¹⁶ Peruskiinteistön rajat eivät rajoita muodostettavan 3D-kiinteistön rajoja, vaan esimerkiksi suuremmissa maanalaisissa pysäköintihalliprojekteissa kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa lohkomalla useammasta peruskiinteistöstä yksi yhteinen alue maan alle.

Käytännössä 3D-kiinteistön on perustuttava olemassa olevaan konkreettiseen peruskiinteistöön. Ruotsissa on mahdollista hahmottaa niin kutsuttuja ilmakiinteistöjä, jolloin pystytään muodostamaan kiinteistö, jota ei ole vielä edes rakennettu. Tällainen tilanne voisi tulla vastaan esimerkiksi rakennutettaessa kerrostaloa, jonka viidenteen kerrokseen perustetaan ennen rakennuksen tosiasiallista rakentamista oma kolmiulotteinen kiinteistö. Turhien ilmakiinteistöjen muodostamista tulee kuitenkin välttää ja tässäkin tapauksessa kaikkien Ruotsin kiinteistönmuodostamislain (fastighetsbildningslag 1970:988, FBL) 3D-kiinteistönmuodostamista koskevien edellytysten tulee täytyä.¹¹⁷

3.4.4 3D-kiinteistö

3D-kiinteistön määritelmä ei ole täysin yksiselitteinen, vaan sen sisältö saattaa vaihdella sen mukaan, keneltä määritelmää kysytään.¹¹⁸ Monessa maassa ja niiden lainsäädännöissä

¹¹⁵ MML: 3D-kiinteistönmuodostamisen perusteet, s. 3.

¹¹⁶ *Markkula* 2017, s. 15.

¹¹⁷ Kiinteistönmuodostamisesta Ruotsissa lisää jäljempänä luvuissa 3.5 sekä 4.2.

¹¹⁸ Jenny Paulsson on artikkelissaan ”3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience” tutkinut tarkemmin 3D-kiinteistön käsitettä maailmanlaajuisesti ja tehnyt havaintoja eri käsitteiden käytöstä eri yhteyksissä. Myös eri määritelmiä eri käsitteille löytyy runsain mitoin. Mielenkiintoinen havainto oli se, että oikeuskirjallisuudessa käytetään yleisemmin ”3D property” käsitettä, kun taas ”3D cadastre” -käsite on yleisemmin käytössä teknillisissä yhteyksissä. ”3D cadastre” oli myös saanut enemmän jalansijaa tuoreimmista tutkimuksista sekä oli laajemmin käytössä maailmalla.

ymmärretään hyvin eri tavoin kolmiulotteisten kiinteistöjen määritelmä, mikä on tuonut myös omat haasteensa muun muassa oikeudellisen tutkimuksen ja kirjallisuuden alalle. *Paulsson* pitää sitä hyvänä asiana, että kansainvälinen 3D-kiinteistön määritelmä on hieman häilyvä ja laaja-alainen, jotta eri maiden eriävät tulkinnat 3D-kiinteistöjen määritelmästä mahtuvat käsitteen alle.¹¹⁹ Tämä lisää ymmärrystä kansainvälisessä kontekstissa ja eri maiden vertailtavuutta keskenään.¹²⁰ Kaikessa yksinkertaisuudessaan 3D-kiinteistöt ovat muodoltaan vapaita kiinteistöjä, jotka voivat sijaita maan ylä- tai alapuolella tai jossain siltä väliltä, ne voivat olla joko kokonaan ilmassa taikka maanpinnalla ja ne voivat sijaita rakennuksen sisällä tai rakentamattomalla alueella. 3D-kiinteistö voi sijoittua omana kiinteistönään esimerkiksi rakennuksen ylimpään kerrokseen. Rakennetun kolmiulotteisen kiinteistön on kuitenkin aina oltava liitettynä johonkin rakennukseen tai rakennelmaan.¹²¹ Käytännön tilanteessa 3D-kiinteistöstä tallennetaan kiinteistörekisterin tietokantaan 3D-malli ja kiinteistön ulottuvuustietoina tiedot siitä, mitkä kiinteistöt sijaitsevat mahdollisesti 3D-kiinteistön ylä- ja alapuolella.¹²² Maanmittauslaitos piti tärkeänä, että 3D-kiinteistö säilyisi yksipalstaisena, jotta kiinteistörekisterin selkeys turvataan.¹²³ Kolmiulotteisella kiinteistöllä ei ole pinta-alaa, vaan se on rajoiltaan suljettu vaakasuunnassa ja pystysuunnassa määritelty tilavuus. Suomen ensimmäinen kolmiulotteinen kiinteistö merkittiin kiinteistörekisteriin 9.1.2020 ja se sijaitsee Espoon Keilalahdessa.¹²⁴ Kohde on paikoitustontti, joka lohkottiin paikalla olleen tontin alapuolelle.¹²⁵ Espoossa oli heinäkuussa 2020 kolme 3D-kiinteistöä sekä kolme hyväksyttyä 3D-tonttijakoa.¹²⁶

¹¹⁹ *Paulsson* 2007, s. 318.

¹²⁰ Ympäristöoikeuden normien joustavuudesta ja avoimuudesta ks. esim. *Määttä – Soininen* 2016, s. 1036–1037.

¹²¹ Ks. lisää itsenäisestä 3D-kiinteistöstä esimerkiksi *Paulsson* 2012, s. 25–26.

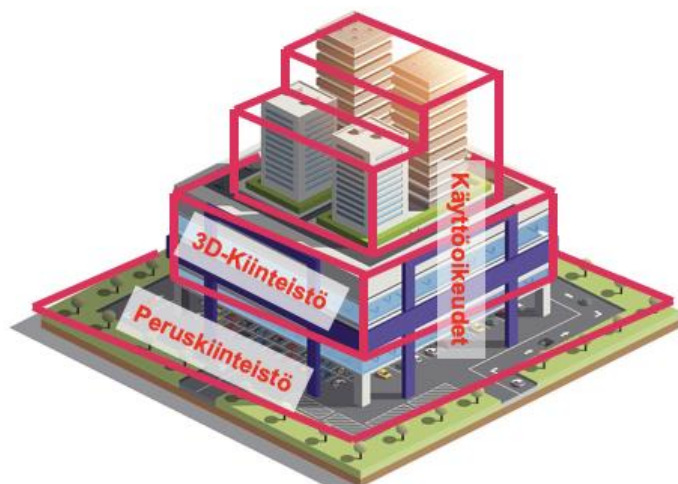
¹²² MML: 3D-kiinteistönmuodostamisen perusteet, s. 2–3.

¹²³ MML: Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ja rekisteröinnin määrittelyprojektin loppuraportti, s. 15.

¹²⁴ Tietoa Maasta 1/2020, s. 4.

¹²⁵ MML: Suomen ensimmäinen 3D-kiinteistö on rekisteröity Espooseen. 10.1.2020.

¹²⁶ Toijanaho, 27.7.2020.



Kuva 1: Kuvassa esimerkki siitä, miten 3D-kiinteistö voi sijoittua rakennushankkeeseen. Tässä esimerkissä 3D-kiinteistö on maanpinnan yläpuolella yhden peruskiinteistön alueella oleva kolmiulotteisesti määritelty tila.¹²⁷

Itsenäinen 3D-kiinteistö määrittelee kolmiulotteisen tilan omana kiinteistönään erotettuna muista kiinteistöistä. Se on rekisteröitävissä kolmiulotteisena rekisteriyksikkönä kiinteistörekisteriin ilman yhteyttä maanpäälliseen kiinteistöön ja näin ollen myös muista kiinteistöistä riippumaton omistusmuoto. 3D-kiinteistöjen itsenäisyys on kohdannut kritiikkiä sen keinotekoisuudesta, riskeistä sekä käyttöalueen suppeudesta.¹²⁸ Muun muassa Suomen tuomariliitto on lausunnossaan todennut, ettei lainsäädännöllä tulisi mahdollistaa näennäisesti itsenäisten kiinteistöjen velkakiinnittämistä, sillä 3D-kiinteistö ei ikinä ole aidosti itsenäinen tai riippumaton muista kiinteistöistä.¹²⁹ Ymmärrän kritiikin riippuvuussuhteiden tuomasta epävarmuudesta velkakiinnittämisessä, mutta näen kolmiulotteisuuden tuovan enemmän hyötyjä sen helpottaessa eri hankkeiden toteuttamista ja lisätessä muun muassa sijoittajien mielenkiintoa hybridihankkeisiin. Suurten rakennushankkeiden määrän on ennustettu lisääntyvän ajan kuluessa myös Suomessa ja näiden hankkeiden osapuolet halunnevat jakaa kiinteistöt rakennuksineen siten, että eri osia voidaan ”omistaa, hallita ja käyttää vakuustarkoitukseen erikseen”.¹³⁰ Ennen kolmiulotteisia

¹²⁷ MML: 3D-kiinteistönmuodostamisen perusteet, s. 2.

¹²⁸ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 24.

¹²⁹ Suomen tuomariliiton lausunto 20.5.2017, s. 2. Ks. kuitenkin esimerkiksi työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 24, jossa työryhmän mukaan 3D-kiinteistö on itsenäinen ja pysyvä kiinteistö, jolloin sitä koskevat yleiset kiinteistön käsitteeseen kytketyt oikeudelliset mekanismit ja se on näin ollen myös omistuksen ja vaihdannan sekä kiinteistökiinnityksen yksikkö.

¹³⁰ HE 205/2017 vp, s. 19 ja VM 5/2018 vp, s. 3.

kiinteistöjäkin voitiin velkakiinnitys myöntää hallinnanjakosopimuksen kohteena olevan kiinteistön murto-osaan.¹³¹ Näin ollen 3D-kiinteistöt toimivat siis samalla tavoin lainhuudatuksen sekä kiinteistökiinnityksen kohteina kuin perinteiset 2D-kiinteistöt. Maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen muodostaminen omiksi 3D-kiinteistöiksi lisää kaupunkialueella kiinnitys- ja vaihdantakelpoisten omistusyksiköiden määrää ja mahdollistaa monipuolisen ja tehokkaan maankäytön.

Kolmiulotteisesta rakentamisesta on erotettava niin kutsuttu kansi- tai päällerrakentaminen. Siinä missä 3D-kiinteistöt tarjoavat ratkaisuja muun muassa kauppakeskushankkeisiin sekä maanalaisiin parkkihallihankkeisiin, kansihankkeet tarjoavat ratkaisuja tie- ja rata-alueiden kattamiseen erilaisin rakennuksin ja palveluin. Nämä kansihankkeet erottuvat tavanomaisista 3D-hankkeista siten, että väylänpitäjillä on yleensä sellaisia intressejä ja vastuita kansihankkeissa, joita yhteisomistajilla normaalissa kiinteistön yhteiskäytössä ei olisi.¹³² Kansihankkeet on myös hyvä erottaa aiemmin esille tulleista hybridihankkeista. Hybridihanke voi olla esimerkiksi sellainen rakennushanke, jossa yhteen rakennukseen sijoitetaan useita eri toimintoja, kuten asumis-, liike- ja toimistotiloja. Tällaisia hybridihankkeita ovat muun muassa Pasilassa sijaitseva Tripla, joka pitää sisällään kauppakeskuksen, liike- ja toimistotiloja, hotellin, asuntoja sekä juna-aseman.

3.4.5 3D-kiinteistön muodostaminen

Mikäli laissa säädetyt edellytykset 3D-kiinteistönmuodostamiselle täyttyvät, tekevät päätöksen 3D-kiinteistön muodostamisesta hankkeen osalliset. Perinteinen kiinteistönmuodostaminen tapahtuu kaksiulotteisten kiinteistöjen osalta lohkomalla tai halkomalla. 3D-kiinteistö muodostetaan pääasiassa lohkomalla, mutta mikäli kiinteistö on yhteisomistuksessa, voidaan se muodostaa myös halkomalla. Kiinteistöjen erottamista lohkotoimituksessa määrittelee alueella voimassa oleva tonttijako. Kolmiulotteisen kiinteistön kohdalla kiinteistönmuodostamista koskevan toimituksen ensimmäinen vaihe on muodostaa alueelle maanpinnan tasossa oleva, kaksiulotteisesti rajattu, peruskiinteistö.¹³³

Tarkoituksenmukaisuus ohjaa 3D-kiinteistöjen muodostamista myös Suomessa. 3D-kiinteistöjärjestelmätyöryhmä on muistiossaan linjannut, että kolmiulotteisia kiinteistöjä voidaan muodostaa ainoastaan sellaisessa tilanteessa, jossa ”rakentamistoiminnan

¹³¹ HE 205/2017 vp, s. 8.

¹³² Järvinen 2017, s. 1.

¹³³ VM 5/2018 vp, s. 2 ja HE 205/2017 vp, s. 1. Ks. myös lisää peruskiinteistöstä luvussa 3.4.2.

tarkoituksenmukainen järjestäminen sitä edellyttää”.¹³⁴ Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttää aina voimassa olevaa asemakaavaa sekä kiinteistön sisällyttämistä rakennuskorttelin alueella sitovaan tonttijakoon.¹³⁵ Yleensä tarve kolmiulotteisen kiinteistön perustamiseen tulee suurten rakennushankkeiden toteuttajilta. Tietyn alueen eri osat voidaan siis muodostaa erillisiksi itsenäisiksi kolmiulotteisiksi kiinteistöiksi, mikäli asemakaavasta ei muuta johdu. Pääsääntönä kuitenkin on, että asemakaavassa kolmiulotteisesti määritelty käyttötarkoituksiyksikkö muodostetaan yhdeksi 3D-kiinteistöksi.

3.5 Ruotsi vertailukohteena

3.5.1 Ruotsin kiinteistöjärjestelmä

Ruotsin kiinteistöjärjestelmässä on huomattavissa paljon samaa kuin Suomen järjestelmässä jo historiallisista syistä. Suomessa on otettu mallia monissa tapauksissa Ruotsin lainsäädännöstä, ja Ruotsissa ollaankin jo huomattavasti pidemmällä kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta. Kaikki maa-alueet ovat Ruotsissa jaettu kiinteistöyksiköihin tai yhteisomaisuusyksiköihin, ja näin ollen myös merkitty kiinteistörekisteriin.¹³⁶ Kiinteistöjä ja niiden jakamista koskevat säännökset löytyvät Ruotsin maakaaresta (Jordabalk 1970:994, JB). Ruotsin kiinteistönmuodostamislaki, fastighetsbildningslag, säätelee kiinteistöyksiköiden muodostamista ja kiinteistöjaon muutoksia.

Kiinteistöyksikkö on omistettu kiinteistö, joka on yksilöitynä yksikkönä rekisteröity kiinteistörekisteriin. Pääsääntönä niin Suomen kuin Ruotsinkin kiinteistöjärjestelmässä on kaksiulotteinen kiinteistö, joka on tarkasteltavissa x ja y koordinaatein. Ennen 3D-tarkastelua kiinteistön omistusoikeus jatkui periaatteessa maan alta aina avaruuteen asti, mutta käytännössä kiinteistön ylä- ja alapuoliset rajat määräytyivät sen mukaan, mitä oli kohtuudella mahdollista käyttää. Koska kaikki kiinteistöt ovat tosiasiasa kolmiulotteisia, on niiden omistusoikeutta käytännössä tarkasteltu kolmiulotteisena jo ennen sen ottamista lainsäädäntöön. Tämän sisällyttäminen lainsäädäntöön on siis ollut välttämätöntä ja Ruotsissa tarpeeseen on vastattu huomattavasti ennen Suomea. Ennen 3D-kiinteistönmuodostamista rakennuksien eri käyttötarkoituksiin tarkoitettuja osia, kuten parkkihallia ja toimistotiloja hallinnoitiin erilaisin sopimuksin sekä rasiitein.¹³⁷ Rasiitetta ei

¹³⁴ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s.1.

¹³⁵ VM 5/2018 vp, s. 2.

¹³⁶ Paulsson 2007 s. 77.

¹³⁷ Paulsson 2007, s. 78.

voida myöntää henkilöä varten, vaan se myönnetään yhdelle tai useammalle kiinteistöyksikölle. Rasiitteena voidaan myöntää esimerkiksi oikeus käyttää toiselle kiinteistölle kuuluvaa tietä, jotta oikeuden saajalla on pääsy kiinteistölleen.¹³⁸

Ruotsissa on ollut mahdollista muodostaa kolmiulotteinen kiinteistö jo vuodesta 2004 ja lisäksi vuonna 2009 mahdollistettiin huoneiston omistusoikeuden (*ägarlägenhetsfastighet*, engl. *apartment ownership*) kirjaaminen kiinteistönä kirjaamisrekisteriin.¹³⁹ Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä otettiin osaksi Ruotsin kiinteistönmuodostusta, sillä yksittäisen rakennuksen jakaminen oli ongelmallista.¹⁴⁰ Kun kolmiulotteiset kiinteistöt esiteltiin Ruotsissa, syntyi huoli siitä, että perinteinen kiinteistön käsite pirstaloituisi liian abstraktiksi ja moniulotteiseksi. Ruotsissa 3D-kiinteistöt määritellään niin, että kiinteistö koostuu kolmiulotteisesta tilasta, joka on joko toisen kiinteistön ylä- tai alapuolella ja näin ollen yksi rakennus voidaan jakaa useisiin eri kiinteistöihin eri omistajien kesken.

Ruotsin maanmittausviranomaisen (*lantmäterimyndighet*) yhteenvedon mukaan Ruotsissa oli yhteensä 2145 kolmiulotteista kiinteistöä 31.12.2017. Näistä 921 oli tavallisia, Suomessakin käytössä olevia 3D-kiinteistöjä ja 1204 omistusoikeusasuntoja (*ägarlägenhet*).¹⁴¹ Myös Ruotsissa on nähtävissä 3D-kiinteistöjen keskittyminen suurempiin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin, mutta kolmiulotteisia kiinteistöjä on muodostettu ympäri maan. Kiinteistörekisterin vuosikatsauksen mukaan vuonna 2011 noin yksi kolmasosa kaikista 3D-kiinteistöistä oli Tukholman alueella.¹⁴² Ensimmäisen seitsemän vuoden aikana (2004–2011) muodostettiin yhteensä 986 kolmiulotteista kiinteistöä.¹⁴³ Näistä hieman yli puolet (522 kpl) oli rakennuksien sisällä olevia omistusasuntokiinteistöjä ja 455 kpl tavanomaisia kolmiulotteisia kiinteistöjä. Tukholman 3D-kiinteistöistä noin puolet oli jo olemassa olevia rakennuksia ja puolet uusia. Ongelmana kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisessa jo olemassa olevaan rakennukseen on se, ettei rakennusta ole tarkoitettu jaettavaksi eri kiinteistöjärjestelmiin. Näin ollen voidaan joutua käyttämään laajasti eri rasiitteita ja yhteiskäyttösopimuksia, jotta tarvittavat kulkuväylät ja kunnallisteknilliset asiat voidaan taata kaikille rakennuksen kiinteistöille.

¹³⁸ Rasiitteista lisää ks. luku 4.2.3.

¹³⁹ *Paulsson* 2011, s. 9 ja HE 205/2017, s. 14.

¹⁴⁰ *Hokkanen* 2005, s. 10.

¹⁴¹ Fastighetsregistret. Helårsstatistik 2017.

¹⁴² Fastighetsregistret. Helårsstatistik 2011.

¹⁴³ Fastighetsregistret. Helårsstatistik 2011.

3.5.2 Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen kolmet kasvot

Ruotsin kiinteistönmuodostamislaki (fastighetsbildningslag, FBL) vastaa Suomen kiinteistönmuodostamislakia ja se astui voimaan 1970. Sen ensimmäisen luvun 1 a §:ssä määritellään kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen eri vaihtoehdot:

1. *tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,*
2. *tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,*
3. *ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.*

Pykälän 1 kohdan määritelmän mukaan sellaista kiinteistöä, jonka rajat on kokonaisuudessaan määritelty sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti, kutsutaan kolmiulotteiseksi kiinteistöksi (*tredimensionell fastighet*). Tämä on 3D-kiinteistön yleinen ja itsenäinen muoto, joka tunnustetaan myös Suomessa nykyään. Termillä ”*avgränsad*” (rajattu) viitataan lailla määriteltyihin kiinteistön rajoihin suhteessa muihin kiinteistöihin, ei kyseessä olevan kiinteistön ”rajoihin” suhteessa avaruuteen tai maan pinnan sisäosaan.¹⁴⁴ Sanamuoto ”*både horisontellt och vertikalt*” tarkoittaa, että kiinteistöstä on muodostuttava suljettu tila, jonka rajat ovat määriteltävissä sivusuunnassa, pystysuunnassa sekä syvyysuunnassa. Pykälän 2 kohta määrittelee kolmiulotteisen kiinteistötilan (*tredimensionell fastighetsutrymme*) tilaksi, joka kuuluu toiseen kiinteistöön ja jonka rajat on määritelty sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti. Tällainen 3D-tila sisältyy siis suurempaan kaksiulotteiseen kiinteistöön. Pykälän 3 kohta koskee omistusasuntokiinteistöä (*ägarlägenhetsfastighet*), jonka rajat kolmiulotteisena kiinteistönä määrittyvät ainoastaan yhden asuinhuoneiston rajojen mukaisesti.¹⁴⁵ Tämä tarkoittaa, että omistusasuntokiinteistön

¹⁴⁴ LM Handbok FBL 2021, s. 27.

¹⁴⁵ Suomennos ”omistusasunto -kiinteistö” on otettu työryhmämuistion mmm 2008:1, s. 10. Samaa termiä on käytetty myös HE 127/2018, s. 12, jonka mukaan tällainen omistusasunto muodostetaan kolmiulotteiseksi kiinteistöksi viranomaisen toimesta kiinteistönmuodostustoimituksessa. Tämän jälkeen omistajan on haettava lainhuutoa omistamalleen kiinteistölle. Vastaavaa kiinteistötyyppiä ei tunneta Suomessa.

omistaja omistaa yhden asuinhuoneiston usean asunnon käsittävässä talossa. Laissa on rajoitettu, ettei mitä tahansa kolmiulotteista tilaa voida muodostaa laissa tarkoitetuksi omistusasunnoksi (*ägarlägenhet*), vaan sen on oltava asuinkäytössä oleva huoneisto. Säännös lisättiin, sillä haluttiin monipuolistaa erilaisia kerrostaloasumisen muotoja.

Ruotsissa 3D-kiinteistö voi siis olla yllä selitetyn tavoin joko itsenäinen 3D-kiinteistö, joka on kokonaisuudessaan määritelty vertikaalisesti ja horisontaalisesti, 2D-kiinteistöön liitetty kolmiulotteinen palsta taikka 3D-kiinteistönä rekisteröity huoneisto.¹⁴⁶ Tällainen huoneisto kolmiulotteisena rekisteriyksikkönä on kansainvälisesti tunnettu *condominium*-kiinteistötyyppinä (*omistusasuntokiinteistö, ägarlägenhetsfastighet*), jonka tarkoituksena on hallita yhtä asuinhuoneistoa isommasta kokonaisuudesta. Huoneiston haltija saa kyseessä olevan kiinteistön hallinnan myötä oikeuden muun muassa rakennuksen yleisiin alueisiin ja siihen maa-alueeseen, jolle rakennus on rakennettu. *Condominium*-kiinteistötyyppi voidaan omistusasuntokiinteistön tavoin perustaa ainoastaan asuinkäyttöön.¹⁴⁷ ”Perinteisen” 3D-kiinteistön ja *condominium*-kiinteistön suurimpana erona on nimenomaan se, että *condominium*-kiinteistön täytyy aina olla osana yhtä rakennusta, esimerkiksi yksittäisenä huoneistona.¹⁴⁸ Ruotsin jaon kaltainen 3D-kiinteistötyyppien jako on yleinen maailmalla. Ulkomailla tällainen 3D-kiinteistönä rekisteröity yksikkö voi siis olla myös rakennuksen yksittäinen huoneisto, joka muodostetaan itsenäiseksi kolmiulotteiseksi kiinteistöksi. Tätä järjestelyä ei ole otettu käyttöön Suomessa, eikä sille nähdä myöskään tarvetta, sillä asunto-osakeyhtiöjärjestelmämme nähdään toimivaksi järjestelmäksi.

Ruotsissa kolmiulotteiset kiinteistöt jakaantuvat kahteen eri ryhmään sen perusteella, onko kiinteistö sidoksissa maanpintaan vai ei. Pääsääntönä on, että kolmiulotteisen kiinteistön on oltava jo rakennettu, eikä näin ollen voi olla vain ilmaa taikka louhimatonta maanalaista tilaa. Poikkeuksena on sellainen rakentamaton kiinteistö, jonka rakentaminen on ajallisesti rajattu. Tällaisen kiinteistön rakentaminen on aloitettava rakennusluvan voimassaoloaikana.¹⁴⁹ Erillisiä kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisedellytyksiä ei ole määritelty lainsäädännössä, vaan kiinteistönmuodostuksen on aina perustuttava tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Reunaehtona kolmiulotteisen kiinteistön

¹⁴⁶ HE 205/2017 vp, s. 14.

¹⁴⁷ Paulsson 2013, s. 199.

¹⁴⁸ Hokkanen 2004, s. 40 sekä mm. Paulsson 2007, s. 32–35. Paulsson on jaotellut eri kiinteistötyypit omistus- ja haltijasuhteineen hyvin informoivasti väitöskirjassaan, s. 32.

¹⁴⁹ Hokkanen 2004, s. 32.

muodostamiselle on perusteltu syy muodostaa perinteisen 2D-kiinteistön sijasta 3D-kiinteistö.

3.5.3 Kiinteistön tarkoituksenmukaisuus

Merkittävimpiä erona Suomen ja Ruotsin kiinteistönmuodostamislainsäädännössä on kiinteistönmuodostamisen sitominen kiinteistön tarkoituksenmukaisuuteen. Tarkoituksenmukaisuusehto pakottaa kiinteistön perustajan suunnittelemaan ja perustelemaan etukäteen, että muodostettava kiinteistö tulee olemaan tarkoituksenmukainen sekä muodostettaessa että sen jälkeenkin. Tätä ohjataan kyseessä olevan tontin tai tilan maankäytön tavoitteilla. Maankäytön tavoitteet on kirjattu yleensä kaavoihin, kuten asemakaavan osoittama asuinalue. Tämä kiinteistönmuodostuksen pääperiaate on hyvin tärkeässä roolissa Ruotsissa ja sitä sovelletaan niin 2D- kuin 3D-kiinteistöihin. Ruotsin kiinteistönmuodostamislain (FBL) 3 luvun 1 §:n mukaan kiinteistönmuodostaminen on suoritettava niin, että jokainen muodostettava kiinteistö on sen sijainnin, laajuuden ja muiden olosuhteiden kannalta pysyvästi sopiva käyttötarkoitukseensa. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota kiinteistön tarkoituksenmukaisuuden suunnittelulle (yleinen suunnitteluehto, *allmänna planvillkor*) sekä sille, että kiinteistöltä on pääsy tarvittaville teille kiinteistön alueen ulkopuolella. Pykälän 2 momentin mukaan kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa vain, mikäli se on selvästi tarkoituksenmukaisempi siihen tarkoitukseen, mihin kiinteistö on tarkoitettu, kuin mikään muu vaihtoehto. Säännöksen ilmaisu *allmänna lämplighetsvillkoret* voidaan suomentaa kiinteistönmuodostuksen yleiseksi soveltuvuus- tai sopivaisuusehdoksi.¹⁵⁰

Ruotsissa uusien 3D-kiinteistöjen määrä on ollut laskussa tiukan tarkoituksenmukaisuus - ehdon takia. Tämän tarkoituksenmukaisuuden arvioinnin suorittaa Ruotsissa maanmittausviranomaiset (Lantmäteriet). Kriteerit, joiden tulee täytyä, jotta voidaan muodostaa kolmiulotteinen kiinteistö, löytyvät Ruotsin maankäyttö- ja rakennuslakia vastaavasta fastighetsbildningslag nimisestä laista. FBL 3 luku määrittelee ehdot kiinteistönmuodostamiselle. Luvun 1 §:stä löytyy yleiset sopivaisuus- ja suunnittelu ehdot, jotka koskevat kaikkia uusia ja uudelleen rakennettavia kiinteistöjä. Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistön on sijainniltaan, laadultaan ja muilta olosuhteiltaan olla pysyvästi sopiva käyttötarkoitukseensa. Sen mukaan kiinteistölle on myös järjestettävä sellaiset oikeudet,

¹⁵⁰ Työryhmämuistiossa ”*allmänna lämplighetsvillkoret*” on suomennettu kiinteistönmuodostuksen yleiseksi sopivaisuus –ehdoksi. Näkemykseni mukaan yleinen soveltuvuusehto on parempi ilmaisu. Työryhmämuistio 2008 mmm, s. 11.

jotka ovat välttämättömiä kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta. Tällaisena oikeutena tarkoitetaan esimerkiksi kulkuyhteyksien järjestämistä kiinteistölle sekä kunnallistekniikkaa. FBL 3 luvun 1 § 2 momentin mukaan kolmiulotteinen kiinteistö voidaan perustaa vain silloin, kun se on tarkoituksenmukaisempaa kuin mikään muu vaihtoehto:

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas.

FBL 3 luvun 1 a §:n kohdissa 1–4 on lueteltu ne ehdot, joiden tulee täytyä, jotta kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa tai uudelleen järjestää (*ny- eller ombilda*). Ensinnäkin kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa vain, mikäli tähän 3D-kiinteistöön tullaan sijoittamaan rakennus tai laitos taikka osa tällaista. Tämä on tärkeä ehto kolmiulotteiselle kiinteistölle ja sen tarkoituksena on estää sellaisten ”tyhjien” 3D-kiinteistöjen muodostuminen, jotka olisivat käytännössä vain reikiä maa-alueissa. Toisaalta jossain tapauksissa voi olla välttämätöntä, että kiinteistönmuodostaminen tapahtuu ennen itse rakennuksen tai laitoksen pystyttämistä. Näille tilanteille on kuitenkin asetettu reunaehtoja. Tällainen ”tyhjä” kiinteistö voidaan muodostaa, jos se on tarpeen rakennuksen tai laitoksen rahoittamisen turvaamiseksi ja voidaan olettaa, että muodostettu 3D-kiinteistö tulee käyttöön suunniteltuun tarkoitukseensa lähitulevaisuudessa.¹⁵¹ Toisekseen 3D-kiinteistö voidaan muodostaa vain, mikäli tälle kiinteistölle taataan sellaiset välttämättömät oikeudet, jotka mahdollistavat kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön. Näillä välttämättömillä oikeuksilla tarkoitetaan esimerkiksi oikeutta käyttää toiselle kiinteistölle kuuluvaa hissiä taikka johto-oikeutta (*ledningsrätt*).¹⁵² Kolmanneksi on oltava selvää, että 3D-kiinteistön muodostaminen on perusteltu laitoksen rakentamisen ja käytön osalta, ja sen on oltava omiaan johtamaan laitoksen hallintaa entistä tarkoituksenmukaisemmaksi tai turvata muuten laitoksen rahoitus tai käyttö. Neljäntenä ehtona on, että mikäli

¹⁵¹ Victorin 2004, s. 355.

¹⁵² *Ledningsrätt*-käsitteellä tarkoitetaan oikeutta, jonka mukaan tämän oikeuden haltija saa hyödyntää toisen omistamaa kiinteistöä johtojen, kuitujen tms. putkien läpivientiin. Kiinteistön omistajalla on oikeus taloudelliseen korvaukseen, mikäli hänen kiinteistöään rasittaa johto-oikeus. Viimekädessä Ruotsin maanmittausviranomaisen määrittelee korvauksen suuruuden. Ks. lisää Lantmäteriet.se > Ledningsrätt.

kolmiulotteinen kiinteistö muodostetaan asumistarkoitukseen, on sen sisällettävä vähintään kolme asuinhuoneistoa. Tämän lisäksi tulee kiinteistölle tehdä soveltuvuustutkimus. Tutkimuksessa otetaan huomioon kiinteistön sijainti, laajuus ja muut olosuhteet. FBL 3 luvun 1 a §:n 2 momentissa on tämän lisäksi edellytyksiä, jotka koskevat vielä rakentamaton laitosta. FBL 4 luvun 25 §:n 2 momentin mukaan maanmittausviranomaisten on tutkittava, täyttyvätkö kiinteistönmuodostamisen ehdot. Mikäli kiinteistönmuodostamiselle ei ole esteitä, on viranomaisen laadittava kiinteistönmuodostamissuunnitelma ja huolehdittava niiden teknisten töiden ja arviointien järjestämisestä, jotka ovat välttämättömiä kiinteistönmuodostamiselle.

3.5.4 3D-kiinteistöjä koskevat epävarmuudet

Edellä esitettyjen säännösten valossa nousee mieleen kysymys, onko kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen ylipäättänsä milloinkaan mahdollista. Onkin todettu, että Ruotsin maanmittausviranomaisten on ajoittain hankalaa arvioida, milloin kaikki tarkoituksenmukaisuuden ehdot täyttyvät.¹⁵³ Mielestäni kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen edellytykset eivät saa muodostaa liian suurta kynnystä näiden kiinteistöjen muodostamiselle. Ymmärrän näkökannan, jonka mukaan riittävän kattavat edellytykset rajaavat pois mahdolliset turhat 3D-kiinteistöt, mutta on pidettävä huoli siitä, etteivät lain edellytykset estä tosiasiallisesti tarkoituksenmukaisten 3D-kiinteistöjen muodostamista. Vastaavanlaista ongelmaa tullaan tuskin Suomessa näkemään, sillä kiinteistönmuodostaminen ei ole niin vahvasti sidoksissa tarkoituksenmukaisuuteen.

Ruotsissa on tutkittu kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamista käytännössä ja maanmittausviranomaisen kokoaa yhteen vuosittain kiinteistörekisteristä kaikkien olemassa olevien kiinteistöjen määrän. Yhteenveto kattaa ja erittelee kaikki uudet ja olemassa olevat kiinteistöt. Vuosikatsauksia tarkastellessa ilmenee, että vaikka kiinnostus 3D-kiinteistöjä kohtaan on ollut kasvujohteista, on se ollut myös hyvin maltillista. Tätä voi selittää muun muassa epävarmuudet koskien kiinteistön tosiasiallisia naapureita sekä naapuruussuhteita ja osaltaan myös FBL:n asettamat tiukat edellytykset 3D-kiinteistön muodostamiselle. Esimerkiksi laajemmista rautatiehankkeista päädytään usein hyödyntämään rasiitteita niiden yksinkertaisemman ja helpomman lupamenettelyn takia, sillä rasiitteita ei rajoita samat soveltuvuusehdot kuin 3D-kiinteistöjä.¹⁵⁴ Suuret yritykset sekä rakennusten omistajat

¹⁵³ Ks. esim. Ruotsin korkeimman oikeuden ratkaisu NJA 2017:68 (NJA 2017 s 708), jossa on pohdittu kiinteistön käyttötarkoituksen merkitystä tarkoituksenmukaisuusharkinnassa.

¹⁵⁴ *Graner* 2017, s. 1.

ilmaisivat 3D-kiinteistöjen alkutaipaleella huolensa muun muassa siitä, miten rakennusten osien rajaaminen eri kiinteistöiksi tulisi vaikuttamaan niiden markkina-arvoon. Myös Hollo on ottanut kantaa tähän. Hänen mukaansa perustettaessa oikeuksia eri horisontaalitasoille, onkin otettava huomioon maankäyttömuotojen muutosten tuomat arvonnousut tai -laskut, ja niiden vaikutukset esimerkiksi kiinteistön pintatason arvoon.¹⁵⁵

Tämä huoli on nykyään jo laantunut ja kiinteistönomistajat näkevät kolmiulotteisten kiinteistöjen tuomat mahdollisuudet. Hitaahkosta alusta huolimatta 3D-kiinteistöt ja sitä koskeva lainsäädäntö on toiminut Ruotsissa tarkoitettulla tavalla ja näin ollen myös mahdollistanut maan tehokkaamman käytön.

Vaikka Ruotsissa on ollut mahdollista muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä jo vuodesta 2004 alkaen, merkitään ne edelleen kaksiulotteisesti ja sanallisin merkinnöin kaavoitukseen. Tämä aiheuttaa epäselvyyttä kaavoituksessa ja hallinnollisissa asiakirjoissa ja vähentänee omalta osaltaan 3D-hankkeiden kiinnostusta. Näkemykseni mukaan niin Ruotsissa, kuin Suomessakin 3D-mallien käyttöönotto hallinnollisissa asiakirjoissa ja kaavoituksissa lisäisi kolmiulotteisia toimia ja selkeyttäisi rakennusprosesseja. Tällä hetkellä rakennusprosessi koostuu sekä kaksiulotteisista että kolmiulotteisista vaiheista. Esimerkiksi kaavoitusten ollessa kaksiulotteisia paperi- tai PDF-karttoja, kaupunkisuunnittelu sekä yksittäisten rakennusten suunnittelu on jo pitkään ollut digitaalista ja kolmiulotteista. Tämän jälkeen rakennuslupaprosessit tehdään paperisina, kunnes päästään itse rakentamiseen. Suomessa tulisi jo nyt kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen alkutaipaleella pohtia, kuinka voidaan välttää Ruotsissa kohdatut ongelmat. Kaavoituksen digitalisaatio tarkoittaisi nykyisestä piirretystä kaavasta luopumisen. Digitalisaatio mahdollistaisi myös sidosryhmien ja esimerkiksi yksittäisen kuntalaisen helpomman osallistumisen kaavoitustyöhön. Maanmittauslaitoksen mukaan MRL:n kokonaisuudistus määrittelee aikanaan kaavoituksen digitalisaation vauhdin.

¹⁵⁵ *Hollo* 2008, s. 39.



Kuva 2: Esimerkki digitaalisesta asemakaavasta, joka on käytössä Norjassa.¹⁵⁶

¹⁵⁶ Digital detaljplaneprocess med 3D-visualisering och analys, projektrapport 20.12.2017, s. 30.

4 Rakentamisoikeudellisen ja kiinteistöoikeudellisen järjestelmän yhteensovittaminen

4.1 Tilanne Suomessa

4.1.1 Kehityspolku lainsäädännön uudistamiseen

3D-kiinteistönmuodostaminen on Suomessa verrattain uusi aluevaltaus lainsäädännöllisestä näkökulmasta. *Jani Hokkanen* laati tässäkin tutkielmassa lähteenä käytetyn liseniaattityönsä 3D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta jo vuonna 2004 silloisessa Teknillisessä korkeakoulussa, joka nykyään tunnetaan nimellä Aalto-yliopisto.¹⁵⁷ Hänen yhteenvetonsa mukaan ”tehokkaan kaupunkirakenteen” saavuttaminen ja ”selkeän kiinteistörakenteen” ylläpito edellyttivät kiinteistöjärjestelmän kehittämistä kohti 3D-järjestelmää.¹⁵⁸ Hokkanen myös korosti, ettei hänen mukaansa Suomessa ole tarvetta yksittäisten rakennuksien jakamiseen Ruotsissa omaksutun mallin mukaisesti, mutta 3D-kiinteistöjen mahdollistaminen lainsäädännöllä tukisi järjestelmän kehittämistä myös tulevaisuudessa. Olen samaa mieltä siitä, että joustavuutta mahdollistavat normit kiinteistö- ja rakennusalaalla lisäävät mahdollisuuksia kehitykselle.

Vuonna 2005 Suomen Kuntatekniikan Yhdistyksen Kiinteistöinsinöörien kerho laati esityksen maa- ja metsätalousministeriölle 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi, jota seurasi maa- ja metsätalousministeriön asettama 3D-kiinteistöjärjestelmätyöryhmä loppuvuodesta 2006.¹⁵⁹ Työryhmän tavoitteena oli ”selvittää kolmiulotteisen (3D) kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämislinjoja Suomessa ja tehdä tarvittaessa ehdotukset toimenpiteistä lainsäädännön kehittämiseksi siten, että kolmiulotteisen kiinteistörekisteriyksikön muodostaminen tulisi mahdolliseksi”.¹⁶⁰ Työryhmän selvityksen jälkeen oli vuorossa erinäisiä oikeudellisia selvittelyjä, joihin osallistui useita asiantuntijoita. Elokuussa 2015 maa- ja metsätalousministeriö perusti uuden työryhmän valmistelemaan lainsäädäntöpohjaa kolmiulotteiselle kiinteistönmuodostamiselle.¹⁶¹ Tästä esitysluonnoksesta pyydettiin lausuntoja monilta eri

¹⁵⁷ Ks. *Hokkanen* 2004.

¹⁵⁸ *Hokkanen* 2004, s. 48.

¹⁵⁹ HE 205/2017 vp, s. 36.

¹⁶⁰ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 2.

¹⁶¹ HE 205/2017 vp, s. 37.

tahoilta, ja pääosin lausunnonantajat pitivät ehdotusta 3D-kiinteistönmuodostusta koskevasta lainsäädännöstä ”tarpeellisenä ja hyödyllisenä”.¹⁶²

Vihdoin 1.8.2018 lainsäädäntömme uudistui ja saimme voimassa olevat säännökset koskien kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista. Tämä uudistus on osa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta, jonka teemoina ovat muun muassa ilmasto- ja energiakysymykset, digitalisaatio sekä kaupungistuminen ja alueiden erilaistuminen. Ympäristöministeriön mukaan hallituksen esitys MRL:n uudistuksesta olisi odotettavissa eduskuntaan syksyllä 2021.¹⁶³ Uudistuksessa otettaisiin huomioon muun muassa ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen alueidenkäytön suunnittelussa.¹⁶⁴ MRL:n uudistuksella on hallitusohjelman mukaan tarkoitus luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Uudistuksen pääasiallisena tehtävänä oli joustavoittaa ja selkeyttää useita eri käyttötarkoituksia sisältävien suurten hybridihankkeiden toteutusta sekä tehokasta maankäyttöä maan ylä- ja alapuolella. Uudistuksen ansiosta rakennuskokonaisuuksia, joissa on useita eri käyttötarkoituksia, kuten asuin- ja toimistokäyttöä sekä maanalainen metroasema tai parkkihalli, voidaan jakaa käyttötarkoituksiensa mukaan erillisiksi omistuksen, vakuuskäytön sekä vaihdannan kohteiksi. Tämä lisää myös perusrekisterien, kuten kiinteistörekisterin, tieto- ja informaatioarvoa, hyödynnettävyyttä ja selkeyttä.¹⁶⁵

4.1.2 Maankäytön ja kiinteistönmuodostuksen suhde

Maankäytön ja kiinteistönmuodostuksen suhde on aina ollut monimutkainen ja ongelmallinen. Millä perustein voidaan esimerkiksi kaavoituksella määrätä rakentamisoikeutta jonkin tietyn kiinteistön yläpuoliseen tilaan naapurikiinteistön hyväksi vastikkeetta, kun lähtökohtana kuitenkin on, että kiinteistön omistajalla on oikeus rakentamiseen kiinteistönsä päällä? Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan

¹⁶² HE 205/2017 vp, s. 37.

¹⁶³ YM, Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus.

¹⁶⁴ Alueidenkäytön suunnittelussa on luonnoksen mukaan edistettävä ilmastonmuutoksen hillintää muun muassa vahvistamalla yhdyskuntarakenteen eheyttä ja hyödyntämällä kestävästi olemassa olevaa infrastruktuuria, tukemalla resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä sekä luomalla edellytyksiä uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiselle. 3D-kiinteistöjen ja hybridihankkeiden mahdollistaminen edistää tavoitteita, sillä maankäyttö tehostuu ja pystytään hyödyntämään entistä tehokkaammin jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

¹⁶⁵ HE 205/2017 vp, s. 22.

kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että muiden ohella alueen maanomistajilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Maanomistajan näkökulmasta on siis erityisen tärkeää tietää, kuinka laaja hänen omistusoikeutensa kiinteistöön on ja kuinka pitkälle ylös- ja alaspäin se vertikaalisesti yltää. Edellä ilmi tulleen lailla maanomistuksen ulottuvuutta ei ole lainsäädännössä tarkennettu, vaan vastausta joudutaan etsimään yleisistä opeista sekä oikeuskäytännöstä ja -kirjallisuudesta. Myös Hokkanen on liseniaattityössään tuonut esiin kiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden määrittämistarpeen lainsäädännössä, jotta 3D-järjestelmää voidaan hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla.¹⁶⁶ Maanomistuksen sääntely on suurena kokonaisuutena muuten varsin yksityiskohtaista. Sen pohjalta maanomistus määrittyy aina paikan, ajan ja kohteen mukaan. Omistusoikeudella on perinteisesti tarkoitettu täydellistä, muut oikeudet poissulkevaa yksinoikeutta kohteeseen tai esineeseen. Kuitenkin konkreettisesti katsottuna omistusoikeus käsittää vain ”ne oikeudet ja velvollisuudet, jotka vallitseva oikeusjärjestys oikeudenhaltijalle myöntää”.¹⁶⁷ Kiinteistöt ovat samaa aikaa omistusyksikköinä omistuksen kohteena olevia esineitä sekä kirjaamiskelpoisia rekisteriyksikköjä. Rakentamisen oikeudellisia edellytyksiä tarkastellaan yleensä kiinteistökohtaisesti, mikä sitoo osaltaan tiukasti yhteen maankäytön sääntelyn sekä kiinteistönmuodostuksen.

Rajoitukset maanomistukselliseen omistusoikeuteen tulevat ulkoapäin, kuten kaavoista, kaavamääräyksistä tai normeista, jotka rajoittavat esimerkiksi yleisen edun nimissä omistajan käyttöoikeutta. Myös shikaani- ja immissiokiello rajoittavat omistajan vallintavapautta yleisinä oikeudellisina periaatteina.¹⁶⁸ Kiinteistön ulottuvuutta koskevista oikeustapauksista voidaan mainita esimerkkinä korkeimman oikeuden tapaus KKO 1987:121, joka koski maanalaista rakentamista, lunastuskorvausta sekä lakia kiinteän

¹⁶⁶ Hokkanen 2004, s. 49.

¹⁶⁷ Tepora, 2009, s. 365.

¹⁶⁸ Immissio-käsitteellä tarkoitetaan yksityisoikeudessa kiinteistökohtaisen oikeuden haltijaa mahdollisesti häiritsevaksi, toiselta kiinteistöltä peräisin olevaksi tietyn tyyppisen aine- tai energiasiirtymän aiheuttamaksi vaikutukseksi. Julkisoikeudellisessa kontekstissa immissiolla tarkoitetaan yleensä ympäristöhäiriötä, kuten melua tai ilman pilaantumista. Immissiokiellolla kielletään tällaisen immission syntyminen. Ks. Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2013, Ympäristönsuojelun käsitteitä. Shikaanikiellolla tarkoitetaan ilkeävoimaisen tai kiusantahtoisin oikeuden käyttämisen kielltoa. On siis kiellettyä käyttää oikeuttaan siten, että toimenpiteen tarkoituksena on tuottaa toiselle haittaa tai vahinkoa. Shikaanikiellosta säädetään NaapL 13 §:ssä. Ks. Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2013, Yleiset oikeusperiaatteet ympäristöoikeudessa.

omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (lunastuslaki, 603/1977). Tapauksessa Helsingin kaupunki oli saanut muutetun asemakaavan perusteella lunastusluvan asunto-osakeyhtiön tontin alla olevaan maanalaiseen tilaan. Luvan perusteella kaupunki sai rakentaa tilaan väestösuojan sekä pysäköintitilan ja oikeuden lunastaa louhinnan seurauksena syntyvä kiviaines. Asunto-osakeyhtiö vaati kaupungilta korvausta vastaisten rakentamismahdollisuuksien menetyksestä sekä louhitusta kiviaineksesta. Korvausvaatimukset kuitenkin hylättiin, sillä yhtiölle ei ollut aiheutunut korvattavaa taloudellista menetystä.¹⁶⁹ Näin ollen kiinteistön vertikaalinen ulottuvuus rajattiin tosiasiallisten käyttömahdollisuuksien mukaan. Omistaja ei siis voi vedota loputtomiin omistus- ja vallintaoikeuteensa estäen sivullista ryhtymästä laillisiin toimiin esimerkiksi koskien kiinteistön alapuolista tilaa, mikäli toimet eivät tosiasiallisesti loukkaa omistajan oikeutta ja intressiä käyttää kiinteistöään hyväksi.

Kiinteistöllä toimiminen, kuten sille rakentaminen tai sen maaperään kajoaminen on aina kiinteistön kolmiulotteista hallintaa. Rakennushanke voidaan jaotella lainsäädännön näkökulmasta kolmeen eri osa-alueeseen; kaavoitukseen, kiinteistönmuodostukseen sekä itse rakentamiseen.¹⁷⁰ Kaikki nämä ja monet sidosryhmät oli otettava huomioon laadittaessa 3D-kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä. Rakennushankkeessa, jossa hankkeen toteuttaja on muu toimija kuin kiinteistön omistaja, omistaja voi perustaa hankkeen toteuttajalle omistamansa kiinteistön maanpinnan ala- tai yläpuolelle käyttöoikeuden hankkeen toteuttamista varten. Käyttöoikeus voidaan perustaa muun muassa maanvuokrasopimuksella taikka kiinteistö- ja rakennusrasitteilla.¹⁷¹ Maanvuokrasopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräjäksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruisia maksua vastaan (maanvuokralaki 258/1966, MVL 1 §).

Aiemmin toteamani mukaan kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa vain, mikäli alueella voimassa oleva asemakaava sen mahdollistaa. Lähtökohtana siis on, että 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksistä ja tarkoituksenmukaisuudesta päätetään aina yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun yhteydessä. Tarvittaessa asemakaavassa voidaan määrätä yksityiskohtaisemmin kolmiulotteisten yhteishankkeiden toteuttamisesta, mutta lainsäädäntö ei tällaista erityistä kaavamääräystä edellytä. Rakennuskorttelissa kiinteistön kolmiulotteisuus perustuu aina sitovaan tonttijakoon ja siinä osoitettuun kolmiulotteiseen

¹⁶⁹ KKO 1987:121.

¹⁷⁰ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 4.

¹⁷¹ Ks. lisää rasitteista luvusta 3.4.1.

tonttijakoon.¹⁷² Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus määrittelee, onko kolmiulotteinen kiinteistö tontti, yleinen alue vai tila lunastusyksikkönä.¹⁷³ Yleisellä alueella tarkoitetaan ”kunnan omistamia kiinteistöjä, jotka on muodostettu lohkomalla yleiseksi alueiksi asemakaavassa”.¹⁷⁴ Nämä alueet voivat olla esimerkiksi katualueita, toreja taikka virkistysalueita.¹⁷⁵ Asemakaavalla, kunnan rakennusjärjestyksellä sekä rakennusluvalla säädellään tapauskohtaisemmin omistajan käyttömahdollisuuksia sekä oikeuksia omistamansa kiinteistön suhteen.¹⁷⁶

4.1.3 3D-kiinteistöt käytännössä

Miten 3D-kiinteistöt näkyvät arjessamme ja yhteiskunnassamme? Minkälaisia vaikutuksia lainsäädännöllä on meihin ja kiinteistöjärjestelmäämme? Siinä missä kolmiulotteisten kiinteistöjen mahdollistaminen yksinkertaistaa paljon suurien hankkeiden rahoittamista ja hallintaa, vaikuttaa se rajallisesti yksityisten asunto-osakkeen omistajien elämään. Voidaan kuitenkin todeta, että 3D-kiinteistöjen käyttöönotto selkeyttää yksityisten kotitalouksien vastuita esimerkiksi tilanteessa, jossa osakeyhtiöllä on kiinteistössään myös liikehuoneistoja ja muita muuhun kuin asumiseen varattuja tiloja. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ansiosta taloudellinen vastuu tällaisista liikehuoneistoista tai esimerkiksi maanalaisista tiloista, kuten pysäköintihalleista, voidaan rajata yksityisen asunto-osakkeen omistajan vastuun ulkopuolelle. Näin ollen yksityisen osakkeenomistajan ei tarvitsisi kantaa vastuuta koko kiinteistön oikeudellisista haasteista tai esimerkiksi jätehuollon järjestämisestä, vaan nämä jäisivät ammattimaisesti liiketiloja tai maanalaisia tiloja omistavien tai hallinnoivien tahojen vastuulle. Useamman 3D-kiinteistön yhteisessä käytössä olevat tilat voitaisiin osoittaa jo asemakaavassa tai sopia erillisin sopimuksin yhteiskäyttötiloiksi, jolloin näiden tilojen ylläpito ja vastuukysymykset jakaantuvat useamman kiinteistön osakkeenomistajien hartioille. Tämä voi vaikuttaa positiivisesti myös asunto-osakkeiden hintaan, sillä yksityisen asunto-osakkeen omistajien riskit ja vastuut ovat pienemmät ja tarkkarajaisemmat.¹⁷⁷

Tarkkoja analyysyjä 3D-kiinteistöjen vaikutuksista käytännössä on näin varhaisessa vaiheessa vielä vaikea tutkia, sillä tieteellisiä tutkimuksia ei ole ehditty aiheesta vielä laatia. On esimerkiksi hankalaa ennustaa 3D-kiinteistöjen todellisia vaikutuksia Suomen

¹⁷² VM 5/2018 vp, s. 2.

¹⁷³ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s.1.

¹⁷⁴ Vitikainen 2013, s. 2.

¹⁷⁵ Vitikainen 2013, s. 2.

¹⁷⁶ Kunnan rakennusjärjestyksestä ks. luku 2.2.

¹⁷⁷ HE 205/2017 vp, s. 29.

kiinteistömarkkinoihin. Kaikki tulee riippumaan 3D-kiinteistöjen vastaanotosta ja lähitulevaisuuden rakentamisesta. Näkemykseni mukaan kolmiulotteisuus tuo sellaisia uusia mahdollisuuksia esimerkiksi rakennusalalle, jolla pystytään tulevaisuudessa rakentamaan entistä tehokkaampia ja toimivampia ratkaisuja kaupunkeihin vaalien erityisesti kestäväää kehitystä ja toimivaa yhteiskuntaa. Se luo alalle myös avoimempia ja läpinäkyvämpiä omistusmuotoja, jotka sujuvoittavat hankkeisiin ryhtymistä.

Hallituksen esityksen mukaan 3D-kiinteistöt mahdollistava lakiuudistus tulee vaikuttamaan eniten liikevaihdoltaan suurimpiin rakennusyrittäisiin, joilla on todellinen mahdollisuus toteuttaa laajoja monen käyttötarkoituksen yhdisteleviä kokonaisuuksia.¹⁷⁸ Mielestäni uudistuksella tulee olemaan pitkällä tähtäimellä laajempi vaikutus myös pienempiin toimijoihin, sillä 3D-kiinteistöjen avulla myös pienemmät toimijat voivat olla osallisina suuremmissa rakennushankkeissa. Yrityksien näkökulmasta 3D-kiinteistömuodostus mahdollistaa siis ennen kaikkea kohteen muodostamisen tiettyyn tarkoitukseen, kuten toimistokiinteistöksi. Tämä voi nostaa kohteiden arvoa ja kiinnostusta niihin kiinteistösijoittamisen näkökulmasta, sillä kohde voidaan lainsäädännöllisin keinoin rajata koskemaan tiettyä kokonaisuutta. Lienee paljon yksinkertaisempaa ajatella omistusoikeudella hallinnoitua tilaa puhtaasti esimerkiksi liikekiinteistönä, kuin erinäisin hallinnanjako- tai maanvuokrasopimuksin hallinnoitavana kiinteistönä. Tämä saattaa myös osaltaan nopeuttaa rakennuslupaprosesseja, sillä eri hankkeiden lupaharkinnassa ei tarvitse ottaa harkintaan kohteen muiden toimintojen järjestämistä ja mahdollisia vastuita, mikäli 3D-kiinteistön käyttötarkoitus on tarkkaan rajattu.

Sijoittajille kolmiulotteisen kiinteistön mahdollistaminen tarjoaa aidon vakuusobjektin. 3D-kiinteistön kiinnittäminen ja käyttö vakuutena on yksinkertaisempaa, kuin saman asian hoitaminen erinäisin hallinnanjakosopimuksin. Ennen sijoittavat joutuivat tyytymään epäselviin erinäisin sopimuksin järjestettäviin hallinnointikohteisiin, joita oli siten myös vaikeampi myydä eteenpäin. Kiinteistöjen arvot noussevat, sillä maankäyttö tehostuu 3D-kiinteistöjen kaavoittamisella ja investoijat lisääntyvät vakuusobjektin varmuuden lisääntyessä. Käytännön esimerkkinä toimii kolmiulotteinen maanalainen pysäköintihalli, jonka tiloissa toimiva autokorjaamo voidaan erottaa hallintakohteena omaksi vakuusobjektiksi. Tämä lisää vastaavien toimintojen kannattavuutta ja kiinnostusta, mikä taas heijastuu palveluiden ja tarjonnan lisääntymiseen ja monipuolistumiseen. Se, tuleeko

¹⁷⁸ HE 205/2017 vp, s. 29–30.

3D-kiinteistöjen mahdollistaminen vaikuttamaan Suomen kaupunkikuvaan tulevaisuudessa, esimerkiksi pilvenpiirtäjien yleistymisellä, on vaikeaa sanoa. Kuitenkin lähivuosina korkeat hybridihankkeet ovat herättäneet kiinnostusta, joten ne lisääntyvät myös tulevaisuudessa. Pääasiassa 3D-kiinteistöt tulevat helpottamaan sitä taustatyötä, jota rakennushankkeiden valmisteluun, rahoitukseen ja hallintaan liittyy.

3D-kiinteistöjä koskevan lakiuudistuksen vaikutus kuntiin lienee keskittynyt nyt alkutaipaleella lähinnä kaupunkikeskuksiin. Koska uudistuksella on suurin vaikutus isohkoihin rakennushankkeisiin, saattaa kestää vuosia, ennen kuin pienempiin kuntiin saadaan 3D-kiinteistöjä, jos silloinkaan. Niin kuin edellä on jo kerrottu, niin Helsingissä kuin Espoossakin on muodostunut jo useampia 3D-kiinteistöjä. Kaleva uutisoi kesällä 2020, että Oulun ensimmäinen 3D-kiinteistö muodostetaan kauppakeskus Valkean kiinteistölle.¹⁷⁹ Hankkeessa kauppakeskuksen päälle on tarkoitus muodostaa oma kiinteistönsä, johon tulisi asuinrakennuksia. Artikkelin mukaan on mahdollista, että ”monipuolistuvat rakennushankkeet lisäävät 3D-kiinteistöjä jatkossa myös Oulussa”.¹⁸⁰

3D-kiinteistöjä tullaan näkemään ensinnäkin kunnissa, joissa on kaupunkimaista keskustaa ja tarvetta esimerkiksi maanalaisille parkkitiloille ja hybridikohteille. Tilastokeskuksen laatiman kuntatyypiluokkajaon mukaan vuonna 2018 Suomessa oli 21 kuntaa, jotka määriteltiin suuriksi kaupungeiksi ja 36 kuntaa, jotka olivat kaupunkimaisia kuntia.¹⁸¹ Nämä kunnat ovat näkemykseni mukaan lähtökohtaisesti niitä kuntia, joissa tullaan hyödyntämään 3D-kiinteistöjä tulevaisuudessa. Hallituksen esityksessä arvioitiin, että ”kaupunkimaisista kunnista” noin puolessa olisi kiinnostusta hyödyntää kolmiulotteisia kiinteistöjä maankäytössään.¹⁸² Kuntien tulee muovata niitä kiinteistö- ja rakennusvalvontaprosessejaan, joissa on aiemmin hyödynnetty hallinnanjako- ja maanvuokrasopimusjärjestelyitä. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistönmuodostamis- ja rakennuslupaprosessit sekä rasite- ja yhteisjärjestelyasiat. Asemakaavoitus selventyy kaupunkikeskusten osalta, kun eri toiminnot voidaan kaavoittaa jo asemakaavassa omiksi 3D-kiinteistöiksi. Tulevaisuudessa on syytä selvittää kolmiulotteisen asemakaavan tarvetta nykyisen kaksiulotteisen sijalle.

¹⁷⁹ Kaleva, 16.6.2020.

¹⁸⁰ Kaleva, 16.6.2020.

¹⁸¹ Valtiovarainministeriön julkaisuja 2020:13, s. 37.

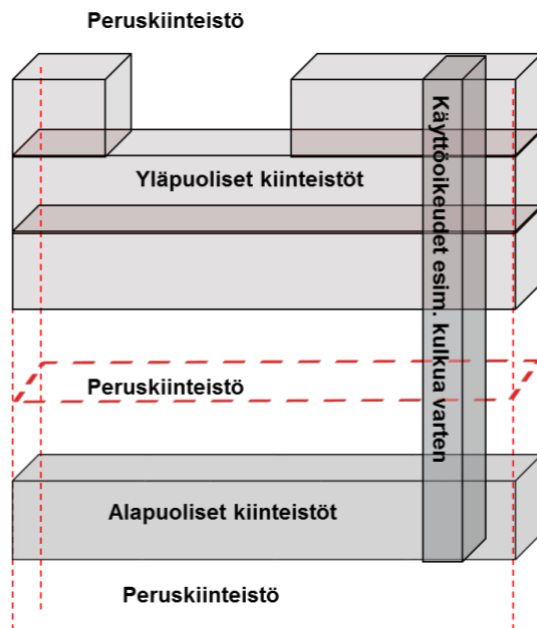
¹⁸² HE 205/2017 vp, s. 31.

4.1.4 Kiinteistön rasitteet ja käyttöoikeudet

Kiinteistölle voidaan perustaa rasite eli käyttöoikeus toisen omistamaan kiinteistöön. Tällainen kiinteistölle muodostettava käyttöoikeus on toiselle kiinteistölle siis rasite. Rasitteita ovat muun muassa oikeus käyttää tietä tai kaivoa tai oikeus sijoittaa sähköjohtoja toisen kiinteistön alueelle. Kiinteistönmuodostamislain 14 luku koskee rasitteita. KML 154 §:n 1 momentti määrittelee ne tilanteet, joissa kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus. Pykälän 2 momentin nojalla rasitteet ovat lähtökohtaisesti pysyviä. Kuitenkin mikäli oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa määräaikaisena rasitteena. Rasitetoimituksessa on tällöin määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. KML 157 §:n mukaan rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Lain 162 § muodostaa rasitetun rekisteriyksikön omistajalle ja haltijalle oikeuden saada korvausta rasitteen tai oikeuden perustamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta siltä, jonka hyväksi rasite tai oikeus perustetaan. Rasitteen ja oikeuden perustaminen, siirtäminen ja poistaminen taikka muu niitä koskeva asia käsitellään KML 165 §:n mukaisesti rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Rasitetoimitusta saa hakea rekisteriyksikön omistaja tai kunta silloin, kun kysymys on kuntaa varten perustettavasta rasitteesta (KML 166 §).

Rakennusrasitteista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:ssä. Sen 1 momentin mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön. MRL 158 §:n 2 ja 3 momentit sitovat rakennusrasitteen muodostamisen ja pysyvyyden tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Se saadaan siis perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä. Pykälän 4 momentin mukaan rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. MRL 158 a §:ään on otettu lisäys rakennusrasitteesta, joka perustetaan kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi. Pykälän mukaan kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa 158 §:n 1 momentissa säädetystä

poiketen ilman asianosaisten sopimusta noudattaen muutoin, mitä 158 §:ssä säädetään. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:stä löytyy 9 kohtaa sisältävä lista erilaisista rakennusrasitteista. Rakennusrasitteena voidaan pykälän mukaan perustaa perustus-, rakenne-, laite-, käyttö-, huolto-, yhteis- tai sietorasite (kohdat 1–8) taikka oikeus hyödyntää rasitetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muulla 1–8 kohdassa tarkoitettuun rinnastuvalla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen tai käyttämisen vuoksi (kolmiulotteisen kiinteistön rasite).



Kuva 3: 3D-kiinteistöjä koskevana rasitteena voidaan ajatella esimerkiksi käyttöoikeutta hissiin, jotta pääsy 3D-kiinteistölle taataan.¹⁸³

Kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä tarkoitetaan sellaista useampaa kiinteistöä koskevaa yhteistä järjestelyä, jolla kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä (MRL 164 §). Järjestelysuunnitelmassa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 164 a §:n mukaan, jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi kaikkien kiinteistönomistajien sopimuksesta tai yhden kiinteistönomistajan aloitteesta muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin

¹⁸³ MML: 3D-kiinteistönmuodostaminen – Käsikirja, s. 4.

määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä. Kuten tästäkin säännöksestä voidaan huomata, kiinteistön kolmiulotteisuus laajentaa kuultavien piiriä ja tuo uuden arvioitavaksi tulevan aspektin kiinteistöjä koskeviin toimenpiteisiin. Todennäköisesti myös erilaisten rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten tarve tulee kasvamaan ja rooli korostumaan kolmiulotteisten hankkeiden lisääntyessä.¹⁸⁴

4.2 Tilanne Ruotsissa

4.2.1 Ruotsin lainsäädännön kehityspolku

Ruotsissa perustettiin 1994 työryhmä, jonka ensisijaisena tehtävänä oli selvittää kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen tarve Ruotsissa.¹⁸⁵ Työryhmä esitteli kaksi vuotta myöhemmin, vuonna 1996, mietintönsä kolmiulotteisista kiinteistöistä (Betänkande av utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande, SOU 1996:87). Yhteenvetona työryhmä painotti ensinnäkin, että oikeus kiinteistön hyödyntämiseen ja käyttöön tulee olla vakaa, itsenäinen ja ennakoitavissa oleva. Toisekseen sen on oltava ”näkyvää”. Tätä perusteltiin niin, että viranomaisten ja muiden ihmisten on voitava saada tieto kiinteistön käytöstä ja siten myös omaisuuden käyttöön liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Työryhmä linjasi myös, että hyödyntämis- ja käyttöoikeuden tulisi oltava pantattavissa ja kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lainsäädäntö tulisi olla selvää ja yksinkertaista.¹⁸⁶

Ruotsin hallitus jätti esityksensä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamisesta vuonna 2002.¹⁸⁷ Sen mukaan 3D-kiinteistöjaon ottamisella lainsäädäntöön olisi lukuisia etuja, kuten 3D-kiinteistöjen rekisteröintikelpoisuus kiinteistörekisteriin sekä omistus- ja käyttöoikeuksien läpinäkyvyys ja selvyys. Hallitus totesi myös, että olemassa olevat kiinteistöjä koskevat säännökset olisivat suoraan sovellettavissa myös kolmiulotteisiin kiinteistöihin. Esityksen mukaan 3D-kiinteistöjen käyttöoikeus olisi näin ollen muiden kiinteistöjen lailla siirrettävissä, laillistettavissa, kiinnitettävissä sekä pantattavissa. Esityksen mukaan 3D-kiinteistöjako tulisi parantamaan oikeusvarmuutta. Myös Ruotsissa nähtiin vastarintaa uudistukselle. Muun muassa Ruotsin Kuntaliitto (*Svenska Kommunförbundet*) oli huolissaan siitä, että 3D-kiinteistö tulisi poikkeamaan liian rajusti tavallisen kiinteän omaisuuden käsitteestä, ja näin ollen

¹⁸⁴ Paronen 2018.

¹⁸⁵ Paulsson 2007, s. 80.

¹⁸⁶ SOU 1996:87, s. 138.

¹⁸⁷ Prop. 2002/03:116, s. 41.

sekoittamaan koko kiinteistöoikeuden ydintä.¹⁸⁸ Hallitus vastasi esityksessään tähän huoleen perustelemalla, että maakaaren (JB) 1 luvun 1 §:n määritelmä siitä, että kiinteä omaisuus on maata, joka on jaettu kiinteistöihin (*Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter.*) kattaa jo ennen lakiuudistustakin maanpinnan lisäksi sen ylä- ja alapuolista tilaa. 3D-kiinteistö sisältyisi näin ollen jo pykälän määritelmään kiinteästä omaisuudesta, eikä aiheuttaisi merkittäviä muutoksia siihen.

Vuonna 2004 voimaan astunut 3D-kiinteistöjä koskeva lakiuudistus sisälsi hallituksen linjavedon, jonka mukaan omistusasuntokiinteistöjä ei voitu muodostaa.¹⁸⁹ Jotta 3D-kiinteistö voitiin muodostaa asumistarkoitukseen, tuli sen sisältää vähintään viisi asuinhuoneistoa. Vuonna 2009 lakiin lisättiin mahdollisuus muodostaa omistusasuntokiinteistöjä. Tämä mahdollistettiin, sillä ”hallituksen mielestä asumismuotojen moninaisuudella ja niihin liittyvällä valinnanvapaudella on oma arvonsa”.¹⁹⁰ Omistusasuntokiinteistöjä ei ole huomioitu Suomen lainsäädännössä, sillä Suomen asunto-osakeyhtiölaki ja asunto-osakkeita koskevat järjestelyt ovat toimivia ja tarkoituksenmukaisia. Ruotsissa kaivattiin vastaavaa järjestelyä, ja lakiin otettu omistusasuntokiinteistö vastasi tähän tarpeeseen. Ruotsin omistusasuntokiinteistöjen malli muistuttaa Tanskassa käytössä olevaa *ejerlejlighed*-mallia, jossa asunnon omistaja omistaa kyseessä olevan asunnon, mutta maa ja yhteinen omaisuus ovat yhteisomistuksessa.¹⁹¹ Omistusasuntokiinteistön omistaja voi hakea saannolleen lainhuutoa, kiinnittää ja pantata kiinteistönsä samalla tavalla kuin muutkin kiinteistön omistajat ja näin ollen huoneiston omistajan tiedot löytyvät myös suoraan kiinteistörekisteristä. Tämä on lisännyt asuinhuoneistojen omistajien vaikutus- ja hallintamahdollisuuksia.

Ruotsissa tyypillisin asuinhuoneiston omistusmuoto on vuokralaisen asumisoikeus (*bostadsrätt*, engl. *tenant-ownership*), kun taas Suomessa se on asunto-osakeyhtiö (*bostadsaktiebolag*, engl. *limited company*).¹⁹² Ruotsissa asuinhuoneiston hallintaoikeus perustuu siis useimmiten asumisoikeuteen (*bostadsrätt*) osuuskuntamuotoisessa

¹⁸⁸ Prop. 2002/03:116, s. 42.

¹⁸⁹ Nykyään on mahdollista muodostaa omistusasuntokiinteistö (*ägarlägenhetsfastighet*) FBL 1 luvun 1 a §:n mukaan. Ks. tästä enemmän luvusta 3.5.2.

¹⁹⁰ Eriksson 2009, s. 19.

¹⁹¹ Eriksson 2009, s. 21.

¹⁹² Ks. lisää: Paulsson 2012, s. 27. Paulssonin mukaan on varsin yleistä, että maan lainsäädännössä yhdistellään erityyppisiä 3D-kiinteistöä koskevia oikeuksia. Esimerkiksi Australiassa voidaan hyödyntää yhdessä rakennuksessa montaa erityyppistä 3D-kiinteistömuotoa.

asumisyhteisössä, mistä säädetään asumisoikeuslaissa (bostadsrättslag, 1991:614).¹⁹³ Noin 40 % kaikista Ruotsin omistusasunnoista oli vuonna 2019 asumisoikeusasuntoja, jossa asukas ostaa tietyn prosentuaalisen osuuden asuinkiinteistöstä ja saa tätä vastaan asunnon käyttöoikeuden.¹⁹⁴ Kaikki kiinteistön asuinkiinteistöt kuuluvat asumisoikeusyhdistyksen omistukseen ja hallintaan ja kaikki asumisoikeuden ostaneet ovat tämän asumisoikeusyhdistyksen (*bostadsrättsförening*) jäseniä. Tämä asumis- ja omistusmuoto vastaa tavallaan Suomen asunto-osakeyhtiöjärjestelmää.

Sanotun lailla Suomi on seurannut Ruotsin lainsäädännöllisiä jalanjälkiä myös kiinteistö- ja maa- ja metsämaaoikeudellisissa kysymyksissä ja esimerkiksi Suomen maakaari onkin saanut paljon vaikutteita Ruotsin jordabalk -laista. Ruotsin maakaari sisältää kiinteistökauppaa, niiden kirjaamista sekä kiinteää omaisuutta koskevat säännökset.¹⁹⁵ Se on lainsäädännöllinen perusta Ruotsin kiinteistöoikeudelle. Ruotsin lainsäädäntö ei kuitenkaan määrittele esimerkiksi kiinteistöä yksiselitteisesti. Lakia lukevan on itse muodostettava kiinteistön käsite kiinteän omaisuuden määritelmästä. Kiinteä omaisuus on määritelty JB 1 luvun 1 §:stä. Sen mukaan kiinteä omaisuus on maata, joka jakaantuu kiinteistöiksi. Kiinteistö rajataan joko horisontaalisesti tai sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti:

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt.

JB 1 luvun 1 a §:stä löytyy FBL 1 luvun 1 a §:ää vastaava säännös, jossa määritellään kolmiulotteinen kiinteistö, kolmiulotteinen kiinteistötila sekä omistusasuntokiinteistö.

4.2.2 Maankäytön ja kiinteistönmuodostuksen suhde Ruotsissa

Kaavoituksen ja kiinteistönmuodostuksen yhteensovittamisesta säädetään FBL 3 luvun 2–3 §:ssä. Luvun 2 §:n mukaan alueella, jossa on voimassa oleva asemakaava taikka voimassa olevia aluemääräyksiä, ei kiinteistönmuodostus saa olla ristiriidassa niiden kanssa. Poikkeuksia voidaan sallia tilanteissa, joissa toimenpiteet eivät vahingoita tai estä kaavoituksen tai aluemääräysten tavoitteita. Luvun 3 § koskee kiinteistönmuodostamisen esteitä alueella, jossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

¹⁹³ HE 127/2018 vp, s. 11.

¹⁹⁴ Pohjoismainen yhteistyö, asuminen ruotsissa (norden.org) sekä DLA Piperin julkaisu 26.7.2019.

¹⁹⁵ Ks. lisää Ruotsin maakaaresta ja sen soveltamisesta Ruotsin maanmittausviranomaisen laatimasta käsikirjasta: LM Handbok JB – Jordabalken 2013.

Ruotsissa 3D-kiinteistö voi olla joko sidoksissa maanpintaan tai ei. Jos kiinteistö on sidoksissa maanpintaan, se voi käytännössä myös olla rakentamattomana tilana pelkkää ilmaa taikka louhimatonta kolmiulotteista tilaa. Mikäli kiinteistö ei ole sidoksissa maanpintaan, tulee sen olla jo rakennettu rakennus. Yhtenä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä kuitenkin on, että kiinteistön on tarkoitettu sisältyvän yhteen rakennukseen tai laitokseen taikka tällaisen osaan. Tällä pyritään välttämään edellä kerrotun tavoin tyhjen 3D-kiinteistöjen syntyminen, jotka muodostaisivat vain reikiä maa-alueisiin.¹⁹⁶ Ruotsissa yhteen rakennukseen voidaan muodostaa useampia kolmiulotteisia kiinteistöjä. Nämä eri kiinteistöt voivat sijoittua eri kerroksiin esimerkiksi eri käyttötarkoitusten mukaan.¹⁹⁷

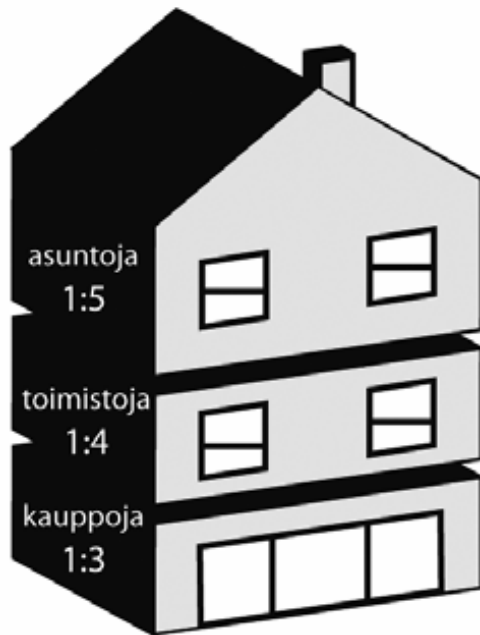
Ennen 3D-kiinteistöjen tunnistamista määriteltiin Ruotsissa kiinteistö kaksiulotteiseksi alueeksi, jonka käyttöoikeus käsitti maanpinnan lisäksi sen ylä- ja alapuolisen tilan käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla. Tämä on pääsääntönä edelleen Suomessa. Ruotsin kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista koskeva lainsäädäntö on suhteellisen suppeaa, eikä ole esimerkiksi lailla määritelty, missä kulkee kiinteistön rajat taikka kuinka kulku tulee järjestää kiinteistön yhteisiin tiloihin. Tällaiset asiat on jätetty itse kiinteistönmuodostamisprosessin selvittäväksi.¹⁹⁸ Ruotsin maanmittausvirasto (Lantmäteriet) on FBL:stä tehdyssä käsikirjassaan määritellyt ja tarkentanut laissa käytettyjä termejä, kuten 3D-kiinteistön rajoja.¹⁹⁹ Ruotsin kiinteistönmuodostamislaisissa on myös jo luvussa 3.5.3 esiin tullut FBL 3 luvun 1 a § 1 momentin 2 kohta, jonka mukaan ne tarvittavat oikeudet, jotka ovat välttämättömiä muodostettavan 3D-kiinteistön tarkoituksenmukaiseen käyttöön, on huolehdittava kiinteistönmuodostamisen yhteydessä. Myös Ruotsin kiinteistöjärjestelmän mukaan kolmiulotteiset kiinteistöt voivat rikkoa maanpinnalla olevien muiden kiinteistöjen rajoja. Tällainen tilanne on käsillä muun muassa silloin, kun maan alle rakennetun parkkihallin rajat ylittävät sen yläpuolella maanpinnalla olevan kiinteistön rajat.

¹⁹⁶ Ks. lisää luku 3.5.3 ja esim. *Victorin* 2004, s. 354–355.

¹⁹⁷ Ks. kuva 4, s. 61.

¹⁹⁸ *Paulsson* 2011, s. 9.

¹⁹⁹ Ks. lisää kiinteistön rajan määrittelemisestä s. 40 ja LM Handbok FBL 2021.



Kuva 4: Ruotsissa käytössä olevan 3D-kiinteistöjaotuksen malli, jossa yhteen rakennukseen on muodostettu erillisiä 3D-kiinteistöjä omistamisen ja vaihdannan kohteina.²⁰⁰

4.2.3 3D-kiinteistöt käytännössä

Niin kuin Suomessakin, on kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen muokannut perinteistä kiinteistökonseptia ja tehostanut maankäyttöä Ruotsissa. Kiinteistöjä pystytään hallinnoimaan ja hyödyntämään taloudellisesti tehokkaammin 3D-kiinteistöjen ansiosta. Ruotsissa on nähty 3D-kiinteistöjen suurin etu liittyen kalliutilojen, liikennelaitosten ja muiden sellaisten tilojen hyödyntämisessä, jotka eivät mahdu perinteisen 2D-kiinteistön määritelmän sisään.

Ruotsin rautatieverkostossa (*Citybanan*) on hyödynnetty laajasti kolmiulotteisia kiinteistöjä. Tunnetuimpana esimerkkinä Ruotsin kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamisen tarpeesta pidetään Tukholman maanalaista metroa, joka lopulta ratkaistiin erilaisin rasiteoikeuksin. Tukholman metrotunnelin kiinteistölainsäädännöllisiä kysymyksiä on käsitelty Ruotsin korkeimmassa oikeudessa (*högsta domstolen*) asti. Tapaus NJA 1987 s 57 koski kiinteistön muodostamista Kungsholmeniin ja rasitteen perustamista Kungsholmenin kiinteistön ja Gärdetin kiinteistön välille. Gärdetin kiinteistö oli riippuvainen rasitteesta, sillä se

²⁰⁰ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 12.

muodostui käytännössä vain hissikuilusta, joka kohti metroasemalle.²⁰¹ Ruotsin korkein oikeus hyväksyi lopulta rasitteet Gärdetin kiinteistön hyväksi, sillä se oli välttämätöntä kyseisen kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten.

Mielestäni mielenkiintoisin 3D-kiinteistö löytyy Ruotsin Rocknebystä Etelä-Ruotsista. Siellä navetan katosta muodostettiin kesällä 2016 oma 3D-kiinteistönsä, jolla on yli 100 omistajaa.²⁰² Navetta itsessään on moderni 400 eläimen lypsynavetta, jonka katto on peitetty aurinkokennoilla. Aurinkokennot eivät ole navetan omistajien omistuksessa, vaan ne kuuluvat omana 3D-kiinteistönsä katon muodostaman kiinteistön omistajille. ”Kattokiinteistön” omistavat noin 115 yksityishenkilöä sekä kuusi yritystä ja se tuottaa arviolta 600 000 kilowattia energiaa vuodessa aurinkokennoillaan, joiden pinta-alana on lähes 4000 neliometriä.²⁰³ 3D-kiinteistönmuodostus mahdollisti katon erottamisen omana kiinteistönsä muusta navetasta. Tämä toimii hyvänä esimerkkinä tehokkaasta tulevaisuuden kiinteistöjen hyödyntämisestä sekä 3D-kiinteistön mahdollisuuksista. Navetan omistajilla ei olisi ollut mahdollisuuksia tällaiseen, mikäli kattoa ei olisi voitu muodostaa omaksi kiinteistöksi ja näin ollen säilyttää navetta omassa omistuksessaan.

4.2.4 Rasitteet Ruotsissa

Ruotsissa voi Suomen tavoin omistusoikeuden ohella kohdistua kiinteistöön erilaisia rasitteita (*servitut*) sekä hyödyntämis- ja käyttöoikeuksia (*nyttjanderätt*). Niitä on erilaisia eri tarpeisiin ja niitä voidaan perustaa kiinteistöjen omistajien välisin sopimuksin tai vaihtoehtoisesti viranomaispäätöksin. Esimerkkinä hyödyntämis- ja käyttöoikeuksista toimii maanvuokrasopimus. Keskityn tässä luvussa niihin Ruotsissa käytössä oleviin rasitteisiin, jotka ovat merkityksellisiä 3D-hankkeita tarkastellessa.

Ruotsissa voidaan rasitteena ensinnäkin perustaa yhden kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön alueelle sopimusrasite, joka muodostetaan näiden kahden kiinteistön omistajien välisellä sopimuksella. Sopimusrasitteesta, sen muodostamisesta ja rajoituksista säädetään Ruotsin maakaassa (JB). Viranomaisrasite on nimensä mukaisesti viranomaisen päätöksellään perustama rasite. Se perustetaan yleensä FBL:n mukaisessa kiinteistötoimituksessa, eikä siihen lähtökohtaisesti tarvita asianosaisten sopimusta, mikäli rasite on merkitykseltään oleellinen sen vastaanottavan kiinteistön tarkoituksenmukaiselle käytölle.

²⁰¹ NJA 1978 s 57. Ks. tapauksesta lisää esim. *Brånhult – Giselsson*, s. 35–37.

²⁰² Jordbruksaktuellt, 6.1.2017.

²⁰³ Jordbruksaktuellt, 20.3.2019.

Viranomaisrasitteen perustamisedellytyksistä säädetään myös FBL:ssä. Vastaavasti kuin Suomessa rasitteet ylipäättänsä, voi viranomaisrasite olla pysyvä tai sen kesto voidaan sitoa ”tietyn tulevan tapahtuman toteutumiseen”.²⁰⁴ Viranomaisrasitteet merkitään kiinteistörekisteriin. Kiinteistön omistajan oikeus käyttää useamman kiinteistön yhteistä ”laitosta” (*anläggning*) voidaan perustaa yhteislaitosrasitteella. Yhteislaitoksia ja niiden perustamista säätelee ”laitoslaki” (*anläggningslag 1973:1149*). Tämän lain nojalla voidaan perustaa yhteisiä tiloja (*gemensamhetsanläggning*), kuten teitä, leikki puistoja tai pysäköintialueita, joihin useammalla kiinteistöyksiköllä on yhteinen tarve. Tämän lisäksi voidaan rasittein perustaa kiinteistölle oikeus sijoittaa yleishyödyllinen johto, kuten vesi- ja viemärijohto tai radiomasto, toisen kiinteistön alueelle. Tätä ”johto-oikeutta” säätelee ”johto-oikeuslaki” (*ledningsrättslag 1973:1144*) ja se on pysyvä oikeus, joka rekisteröidään kiinteistörekisteriin.²⁰⁵ Rasitteiden lisäksi jollekin henkilölle voidaan myöntää käyttöoikeus esimerkiksi tiettyyn alueeseen rajoitetuksi ajaksi. Tällaisten sopimusten haittapuoli on se, ettei käyttöoikeuksia voida erikseen rekisteröidä kiinteistörekisteeriin taikka kiinnittää kiinteän omaisuuden tavoin.

4.3 Kiinteistö- ja asuntopoliitikka

Lähes puolet kansallisvarallisuudestamme on sidottu rakennuksiin, ja infrastruktuurin mukaan laskemisen jälkeen yli 80 prosenttia kiinteästä pääomakannastamme on sidottu rakennettuun ympäristöön.²⁰⁶ Merkittävä osa rakennuskannastamme on 1960–80-luvuilla rakennettua, joten suuri osa nykypäivän rakentamisesta on täydennysrakentamista. Kestävä kehitys on kiinteistö- ja rakennusalaan tänä päivänä vahvasti ohjaava tavoite, sillä eri toimenpiteillä on merkittävä vaikutus ilmanmuutokseen, sen ehkäisemiseen sekä siihen varautumiseen. Edellä esitelty Rocknebyn kolmiulotteinen ”kattokiinteistö” on mielestäni innovatiivinen esimerkki siitä, miten 3D-kiinteistöt voivat edistää kestävä kehitystä ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja.

Asuntopoliitikkalla on merkittävä tehtävä yhteiskunnassa. Suomeen on valmisteilla asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028. Sen tavoitteena on ”lisätä valtion asuntopoliittikan pitkäjänteisyyttä ja tavoitteellisuutta, kun asumisen suuret linjat määritetään laajassa yhteistyössä yli hallituskausien”.²⁰⁷ Helsingin Sanomat uutisoi elokuussa 2020

²⁰⁴ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 12.

²⁰⁵ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 11.

²⁰⁶ Rakennetun omaisuuden tila 2019-raportti, s. 5.

²⁰⁷ YM: Asuntopoliitikka.

asuntomarkkinoiden tulehtuneimmasta ongelmasta viitaten Helsingin yksiöiden hintakehitykseen.²⁰⁸ Uutinen koski syksyllä 2020 hyväksyttävän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaisia linjauksia Helsingin asumista koskevista tulevaisuuden suunnitelmista. Helsingin kaupunginkanslia valmistelee kerran valtuustokaudessaan AM-ohjelman, jossa linjataan, miten asumista pääpiirteittäin kehitetään Helsingissä neljän seuraavan vuoden aikana.²⁰⁹ Uusimman AM-ohjelman tavoitteina on muun muassa kaupungin tasapainoisen asukasrakenteen kehittäminen sekä energiatehokkaan rakentamisen edistäminen ja tiiviimpi kaupunki. Siinä kuitenkin jätettiin voimaan edellisen AM-ohjelman linjaus, jonka mukaan vähintään 50 % uudistuotannosta tulee olla asuntoja, joissa on keittiön lisäksi vähintään kolme asuinhuonetta. Tämä on selkeässä ristiriidassa asumistarpeen kanssa, sillä asuntosijoitusyhtiö Kojamon toimitusjohtaja *Jani Niemisen* mukaan kolme neljäsosaa ihmisistä hakee markkinoilta yksiöitä tai kaksioita.²¹⁰ AM-ohjelman mukaan ”Helsingin sijoittajia houkuttelevat uudet kaupunginosat, toimistojen muuntaminen asunnoiksi ja lähiöiden tiivistäminen uudistuotannolla”.²¹¹ Näen tässä lisääntyvän kysynnän ja tarpeen myös 3D-kiinteistöille.

Kunnan maapolitiikka on tärkeä poliittinen keino ohjata maankäyttöä kunnan sisällä. Sillä tarkoitetaan kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla luodaan edellytykset kunnan kestäväälle kehittämiselle.²¹² Kaavoituksen lisäksi kunnan maapolitiikassa suuressa roolissa on maanhankinta ja maanluovutus.²¹³ Kunnan maankäyttöpolitiikka muodostuu maapolitiikasta ja kaavoitusmonopolista. Näiden toimien avulla kunnassa suunnitellaan ja toteutetaan maankäyttöä kunnan tarpeiden mukaan.

²⁰⁸ HS, 9.8.2020.

²⁰⁹ Viimeisin AM-ohjelma hyväksyttiin Helsingin kaupunginvaltuustossa 11.11.2020. Se on saatavilla Helsingin kaupungin verkkosivuilla.

²¹⁰ HS, 9.8.2020.

²¹¹ AM-ohjelma 2020, s. 57–58.

²¹² Smartland-tutkimushankkeen blogikirjoitus ”Miten kuntien maapolitiikkaa kannattaa arvioida” (smartland.fi).

²¹³ Ks. kunnan maapolitiikasta enemmän esim. *Hovila 2013* ja smartland-tutkimushankkeen blogikirjoitus ”Miten kuntien maapolitiikkaa kannattaa arvioida” (smartland.fi).

5 Johtopäätökset

Tämän tutkimuksen tekeminen oli mielenkiintoinen ja opettavainen prosessi. 3D-kiinteistöt ovat Suomessa hyvinkin tuore kiinteistötyyppi, minkä takia tutkimuksen aineistoa oli mielekästä laajentaa Ruotsiin, jossa 3D-kiinteistöjen uutuudenviehätys on jo hiipunut. Tämä Suomen ja Ruotsin kiinteistöjärjestelmien vertailu toi ymmärrystä 3D-kiinteistöjä koskevan sääntelyn lähtökohtiin ja kehitykseen. Jotta tutkimuskysymyksiini pystyi vastaamaan, oli tarkoituksenmukaista hahmottaa molempien maiden järjestelmien ydinpiirteet ja pohtia, miksi ne eroavat toisistaan tai ovat yhteneväisiä. Tekemäni oikeusvertailu toi esiin näkökulmia, joihin on Suomessa syytä kiinnittää huomiota 3D-kiinteistöjen ja muiden sidosryhmien kehittämisessä.

3D-kiinteistöt määritellään eri maiden kiinteistö- ja lainsäädäntöjärjestelmissä hyvinkin vaihtelevin tavoin, mikä toi haastetta tutkimuksen tekoon. Ruotsissa on käytössä edellä esitetyn tavoin kolmen tyyppisiä 3D-kiinteistöjä, kun taas Suomessa tunnetaan vain yhden tyyppiset kolmiulotteiset kiinteistöt. Toisaalta 3D-kiinteistöjärjestelmän lähempi tarkastelu ja vertailu Ruotsin järjestelmään on osoittanut, että Suomen asunto-osakejärjestelmä on toimiva, eikä sitä ole syytä muuttaa tai muovata kokonaan kohti 3D-kiinteistöjä.

Suurten ja monimutkaisten rakennushankkeiden määrä on kasvanut entisestään niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa. Kaupungistumisen myötä tarve toimintojen tiivistämiseen sekä päällekkäiseen sijoittamiseen ja näiden kohteiden hallinnoimiseen kolmiulotteisesti rekisterijärjestelmän tasolla kasvaa koko ajan. Kehitys on tapahtunut Suomessa hitaammin kuin monessa muussa maassa, ja olemmekin näkemykseni mukaan vielä kasvun alkuvaiheilla. Avain nykyaikaisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen on alueiden monipuolinen ja eritasoinen hyödyntäminen. Tilanpuute sekä tavoite säilyttää puistoja ja muita rakentamattomia virkistysalueita ajavat meitä tilanteeseen, jossa maanpinnan ylä- ja alapuolella oleva tila tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja tätä kautta myös hyötykäyttöön. Tämä kehitys näkyy suurten kaupunkien keskustojen asemakaavoissa, joissa rakentamista on ohjattu eri tasoille.

Hallituksen esityksen mukaan 3D-kiinteistöjen mahdollistamisen tavoitteena oli ”luoda järjestelmä, jossa asemakaava-alueella olisi mahdollista muodostaa kolmiulotteinen kiinteistö, jonka rajat olisivat määritetyt, paitsi horisontaalisesti, myös vertikaalisesti eli

syvyys – korkeus -suunnassa”.²¹⁴ Hallituksen esityksen tarkoituksena oli ”edistää maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen rakentamista, selkeyttää niiden hyödyntämistä vakuustarkoituksiin ja lisätä perusrekisteriön tietosisältöä, niiden informaatioarvoa, hyödynnettävyyttä sekä selkeyttä”.²¹⁵ Näin muutama vuosi lainsäädännön uudistuksen jälkeen on mielestäni päästy hieman lähemmäksi esityksen asettamia tavoitteita ja tarkoitusta. Toivon, että maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus tuo tarvittavat hienosäädöt alalle ja alentaa kynnystä kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen. Todellisia vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain ja kaavoitusjärjestelmän uudistuksella 3D-kiinteistöihin voidaan vain arvailla tässä vaiheessa. Haluaisin ajatella, että kaavoituksen selkeytyessä ja kehittyessä prosessit sen ympärillä tulisivat myös joustavammiksi. MRL kokonaisuudistus on kohdannut osaltaan myös epäluuloa ja kritiikkiä. Muun muassa kiinteistöjen ammattimaisten omistajien, kiinteistösijoittajien, toimitilajohdon ja rakennuttajien järjestö RAKLI on huolissaan uudistuksen tavoitteisiin pääsystä.²¹⁶ Sen yhdyskunta ja infra -johtoryhmä on huolissaan moniportaisesta kaavajärjestelmästä ja näin ollen myös monimutkaisemmista kaavaprosesseista. RAKLI onkin ehdottanut kaavaresurssipulaan ratkaisuksi kiinteistönomistajien kaavanvalmisteluoikeutta. Tällöin kiinteistönomistaja voisi valmistella asemakaavan, joka päätyisi kunnan luottamuselimen pöydälle. Näin ollen myös kunnan kaavoitusmonopoli säilyisi, mutta kunta säästäisi kaavan valmisteluun käytettävät resurssit. Idea on mielestäni potentiaalinen, mutta se vaatii syvempää tarkastelua muun muassa kuntalaisten tasa-arvon sekä kunnan oikeuksien osalta.

Varsinkin kaavoitusta ja asiakirjoja koskeva digiloikka tulee vaikuttamaan positiivisesti 3D-kiinteistöihin sen tukiessa 3D-kiinteistöjen muodostamisen ja rekisteröinnin helppoutta ja teknistä kehitystä. Vaikka kolmiulotteinen digitaalinen kaava ei ole vielä käytössä, voidaan ajatella tulevaisuutta, jossa asemakaavat ovat kolmiulotteisia digitaalisia karttoja kaksiulotteisten karttojen sijaan.²¹⁷ Tällöin kiinteistöjen kolmiulotteisuutta ei tarvitsisi selittää erinäisin kaavamerkinnöin, vaan maanpinnan ylä- ja alapuoliset kiinteistöt näkyisivät selkeästi 3D-digikaavasta. Asemakaavan digitalisoiduttua kolmiulotteiseksi digikaavaksi uskon, että kolmiulotteinen tonttijako ja -kiinteistönmuodostus yleistyisivät. Myös kuntalaisten osallistuminen kaavoitukseen voisi lisääntyä kaavojen visuaalisen uudistuksen ja digitalisaation myötä. Erilaiset kolmiulotteiset kartat ja maa-alueet ovat

²¹⁴ HE 205/2017 vp, s. 22.

²¹⁵ HE 205/2017 vp, s. 22.

²¹⁶ RAKLI, 11.1.2021.

²¹⁷ Ks. esimerkki siitä, miltä kolmiulotteinen digikaava voisi näyttää s. 47.

monille tuttuja esimerkiksi erilaisista tietokonepeleistä, joten niiden ymmärrettävyys ja toisaalta kiinnostus niitä kohtaan voisi olla parempaa, kuin perinteisten karttakaavojen, joissa kiinteistöt ja alueet osoitetaan kaksiulotteisesti ja kirjallisin merkinnöin.

3D-kiinteistöt tulisi mielestäni nähdä kiinteistökehittäjien mahdollisuuksina entistä joustavampiin hankkeisiin. Ne eivät haasta tai rajoita perinteisen rakentamisen tapoja, vaan luovat uusia mahdollisuuksia. Vaikka kolmiulotteiset kiinteistöt vähentävät hallinnanjakosopimusten tarvetta, lisännevät ne erilaisten rasite- ja yhteiskäyttösopimusten tarvetta samassa suhteessa. Kolmiulotteinen kiinteistö on vahvasti riippuvainen naapurikiinteistöistään, minkä takia erinäiset yhteiskäyttösopimukset tulevat olemaan 3D-hankkeiden arkipäivää. Näihin samassa rakennuksessa tai korttelissa toimivien kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin liittykin 3D-kiinteistöjärjestelmän keskeisin oikeudellinen haaste. 3D-kiinteistöjen ollessa aina tavalla tai toisella riippuvaisia ympäröivistä naapurikiinteistöistä, voi seurata uudenlaisia naapuruusoikeudellisia kiistakysymyksiä tai vahingonkorvausoikeudellisia kysymyksiä. Näihin tulee kiinnittää huomiota tulevaisuudessa 3D-kiinteistöjen lisääntyessä, ja olla valmiina mukauttamaan lainsäädäntöä tarpeiden mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksella tavoitellaan hiilineutraalia yhteiskuntaa, luonnon monimuotoisuuden vahvistamista, rakentamisen laadun parantamista sekä digitalisaation edistämistä.²¹⁸ Uudistuksen valmistelusta vastaa ympäristöministeriö ja hallituksen esityksen uudesta maankäyttö- ja rakennuslaista on tarkoitus valmistua vuoden 2021 loppuun mennessä. Rakentamisen suurimmat haasteet keskittyvät tulevaisuuden rakentamisen vähähiilisyteen ja maankäytön tehokkuuteen. Luultavasti korkeat rakennushankkeet tulevat lisääntymään lähivuosina. Rakennuslehti uutisoi 16.3.2021 uudesta 24-kerroksisesta tornitalosta, jota aletaan rakentamaan Helsingin Vuosaaren keväällä 2021.²¹⁹ Kohteessa yhdistyvät ulkomainen rahoittaja ja kestävä kehitys, sillä kohdetta rahoittaa saksalainen asuntorahasto ja se on A-energialuokkaa aurinkopaneeleineen ja viherhuoneineen. On tärkeää, että myös ulkomaalaiset sijoittajat näkevät Suomen kiinteistömarkkinat houkuttelevina.

Rakennusala on ottanut ympäristöystävällisemmän lähtökohdan rakentamiseen jo ennen kuin lainsäädäntö on tätä vaatinut. Pidän tätä erittäin positiivisena merkinä ja uskon

²¹⁸ mrluudistus.fi.

²¹⁹ Rakennuslehti, 16.3.2021.

tulevaisuuden vihreisiin vaihtoehtoihin. Uuteen maankäyttö- ja rakennuslakiin on ehdotettu esimerkiksi rakennusten hiilijalanjäljen ohjaaminen raja-arvoilla.²²⁰ Hiilineutraalisuus voi tuntua hankalaltakin tavoitteelta, kun pohditaan esimerkiksi suurten rakennushankkeiden läpivientiä. Kaikessa, mitä yhteiskunnassa tulevaisuudessa tehdään, tulisi pitää kirkkaana mielessä kestävä kehitys. Haluan osaltani tehdä kaikkeni, jotta voimme kehittää tulevaisuuden yhteiskuntaa kohti hiilineutraalista, toimivaa sekä maisemallisesti kaunista yhteiskuntaa. Suomessa on löydettävä täällä toimivat käytännöt niin rakentamisen kuin maankäytön suunnittelunkin kannalta, jotta kehitys on mahdollisimman kestävä ja tarkoituksenmukaista.

²²⁰ mrluudistus.fi.