

## 3-D-kiinteistölainsäädäntöä tarvitaan

**M**aapohjan järjestäytyneisyys ja vakaa hallinta on maanmittarin ammatin eräs keskeisiä tehtäviä. Sitä varten on kehitetty maamme kiinteistötietojärjestelmä. Ihmisen kyky ja tarve hyödyntää maata on kuitenkin koko ajan kasvanut ja näin on tunkeuduttu yhä enemmän maan alle ja maan yläpuolelle. Nykyisen kiinteistöjärjestelmämme mahdollisuudet hallita näitä uusi ulottuvuuksia on erittäin puutteellinen.

Maan omistusoikeuden ulottuvuuden määrittelyä on pohdittu eri yhteyksissä monella tavalla. Ajatusrakennelmat ovat lähteneet siitä, että omistusoikeus on rajaton ylös ja alaspäin. Omistusoikeutta alkavat sitten rajoittaa erilaiset säädökset ja suunnitelmat kuten kaivoslait, kaavat sekä erilaiset luonnonsuojelumääräykset yms.

Rakentaminen on kuitenkin tosiasiallisesti laajentunut ylös ja alas ihan oikeasti ja aika runsain mitoin ainakin Helsingissä. Viimeisten vuosikymmenien aikana on aina aika ajoon törmännyt näiden osalta jonkin asteisiin ongelmiin, joita on yritetty erilaisilla tempuilla ratkaista.

Metron tunnelit kirjattiin aikanaan maanpäällisten kiinteistöjen rasitteiksi. Kun Forumin alle louhittiin pysäköintitiloja riideltiin aina oikeutta myöten siitä, minkälaisia oikeuksia maanpäällisillä kiinteistöillä oli tässä asiassa. Louhija oli kaupunki ja se ”voitti” riidan niin, että maanpäällisillä kiinteistöillä ei ollut mitään korvaus- tai muitakaan oikeuksia. Kaisaniemen asemaa rakennettaessa maan alle kaivattiin sinne tuleville ”rakennuksille” tonttia, joka voitaisiin kiinnittää. Itäkeskuksen Hansa-silta tarvitsi samoin kiinteistön, joka tehtiin yhden pilarin ympärille.

Kun maanalaisia tiloja alkoi syntyä sinne tänne ja lisää haluttiin koko ajan tehdä ja kuten tiedämme ne ovat varsin pysyviä, niin ne oli saatava jotenkin hallintaan.

Tämä taas edellytti, että tiedot uusista tunneleista ja tiloista piti saada ajoissa ja tarkkoina käsiin, jotta niistä voitiin tehdä asianmukaiset kartat ja tiedostot. Hallituin tiehän tähän olisi ollut, että kaikista tiloista olisi edellytetty rakennuslupa. Tätä rakennusvalvonta ei kuitenkaan katsonut aiheelliseksi vaan lupa rajoittui tilan suuaukkoon. Rakennuslupa edellytetään kuitenkin maanalaiseen tilaan rakennettavalle rakennukselle. Tiedot maanalaisista tiloista on jouduttu keräämään sitten muilla menetelmillä.

Viime vuosina on myös eräs erikoinen uusi urbaaneillekin alueille tullut ilmiö alkanut uhata puolestaan maanalaisia tiloja. Porakaivojen ja lämpöpumppujen määrä on alkanut lisääntyä. Näihin kukaan rakennusvalvonta ei ole halunnut puuttua, kun pakottavaa selvää lainsäädäntöä ei ole. Kun tilanne havaittiin ja niiden sijainnit selvitettiin, ilmeni, että vain suurella onnella vahinkoja ei ollut ehtinyt tapahtua. Porareille on yritetty informoida, että hankkikaa nyt kunnalta tieto maanalaisista tiloista, että ette paina niiden läpi.

Holtittoman maanalaisten tilojen rakentamisen rajoittamiseksi on rakennuslakiin saatu pykälä maanalaisten tilojen kaavan laatimista varten. Eli seuraava luonteva askel on, että maanalaisia tiloja varten aletaan laatia kiinteistölainsäädäntöä.

Mutta miten on tilanne maan yläpuolisten tilanteiden osalta? Kun tontille rakennetaan rakennus, niin sen omistaja on joko yksityinen, joka omistaa myös maapohjan, tai omistaja voi olla yhtiö. Rakennuksen omistaja voi omistaa tontin tai sitten ei. Mutta miten sitten toimitaan, kun laajojen tealueiden tai ratapiha-alueiden päälle, kuten Pasila, aletaan rakentaa kansasia, joille sitten pystytetään vaikka minkälaisia laajojakin rakennelmia. Raskaita ne vain kiinteistöjä vai onko niillä jo järeämpiä oikeuksia?

Ruotsissa ja Norjassa on jo synnynetty 3D-lainsäädäntöä, koska aitoa tarvetta on. Niin sitä on Suomessakin ainakin maanalaisten tilojen osalta.

Pysyvästä maanalaisista tiloista tulee tehdä itsenäisiä rekisteröitäviä kiinteistöjä, joille saa lainhuudon ja jotka voi kiinnittää. Maanpäällisen kiinteistön rekisteriin tulee merkitä, että sen alla on rekisteröity erillinen maanalainen tila ja sen ulottuvuus kiinteistöllä.

Maanalainen tila on rekisterissä sitten määritettävä kolmiulotteiseksi kappaleeksi, koska tiloja ja tunneleita on päällekkäinkin.

Maan yläpuolisten rakennelmien osalta voi tilanne olla ongelmallisempi ja vaihtoehtoisia ratkaisuja varmaan on.

Tilojen määrittely ja rekisteröinti olisi kuitenkin saatava niin yksinkertaiseksi ja selkeäksi, ettei asiaa tehdä liian hankalaksi vaan se pysyy ymmärrettävänä. Naapurimaiden määrittelyt ovat osittain erikoisia.

Lainsäätäjän olisi aika tarttua asiaan.



*Jürgen Gronfors*

[jurgen.gronfors@hel.fi](mailto:jurgen.gronfors@hel.fi)