

Matti Karppi

Rasitteiden käsittely Helsingissä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikan tutkinto-ohjelma

Insinööriytyö

27.4.2014

Tekijä Otsikko	Matti Karppi Rasitteiden käsittely Helsingissä
Sivumäärä Aika	34 sivua + 2 liitettä 27.4.2014
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Suuntautumisvaihtoehto	kiinteistöoppi
Ohjaajat	lehtori Jaakko Sirkjärvi toimistopäällikkö Jarno Mansner
<p>Tämän insinööriyön on tarkoitus selventää rasitteiden käsittelyn käytäntöjä kaikille Helsingin kaupunkimittausosastolla kiinteistönmuodostuksen parissa työskenteleville henkilöille sekä ottamalla kantaa eri menetelmien käyttöön erilaisissa tapauksissa ja tuottaen samalla ajatuksia työprosessien kehittämiseksi.</p> <p>Tässä insinööriyössä kootaan rasitteiden käsittelyyn liittyviä työtapoja Helsingissä. Työssä tuodaan esille myös Maanmittauslaitoksen vanhojen tieoikeusrasitteiden muodostamista käyttöoikeusyksiköiksi kiinteistörekisteriin koskevan työohjeen peruseriaatteet. Lisäksi tehdään havaintoja Vantaalle rasitteiden perusparantamiseen liittyen tehdyssä insinööriyössä esitetyistä työohjeista.</p> <p>Lisäksi tässä työssä arvioidaan käsiteltyjä työtapoja ja menetelmiä sekä niiden soveltuvuutta Helsingissä tehtävään rasitteiden käsittelyprosessiin.</p> <p>Tämän insinööriyön lopputuloksena on tähdentää toimitusten yhteydessä tehtävän rasitteiden selvittämistyön tulosten kirjaamisen merkitystä joko valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään tai muuhun muotoon siten, että samojen kiinteistöjen kohdalla tehtyä työtä ei tarvitsisi tehdä aina uudelleen.</p>	
Avainsanat	rasite, käyttöoikeusyksikkö, KTJ, arkistotutkimus

Author Title	Matti Karppi Practises regarding easements in Helsinki
Number of Pages Date	34 pages + 2 appendices 27 April 2014
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Specialisation option	Cadastral Surveying
Instructors	Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer Jarno Mansner, Head of Office
<p>The purpose of the this Bachelor's thesis was to gather together various practises used when dealing with easements for the City Survey Division of the City of Helsinki personnel who work with cadastral real estate formation. One intention of this thesis was to provoke thoughts about how to improve the processes by taking a stand for different methods in different situations.</p> <p>Another source of information were the principles of the work guide regarding the formation of right-of-use units into Finnish national Land Information System written by the National Land Survey of Finland which were also studied. Also a major source for the guidelines was another Bachelor's thesis made in 2012 for the city of Vantaa. The methods were evaluated and their compatibility with the processes in Helsinki was critically assessed.</p> <p>The thesis established the importance of intensifying the processes of archive research regarding easements, and of the recording of the work so that it can be reused later when the same easements are dealt with in cadastral real estate formation to avoid doing the search again.</p>	
Keywords	easement, cadastral system, Land Information System in Finland

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Käsitteitä ja perusteita	3
2.1	Rasitteen käsite ja oikeudellinen luonne	3
2.1.1	Kiinteistörasite ja rakennusrasite	4
2.1.2	Pysyvä ja määräaikainen rasite	4
2.2	Rasitteen perustaminen	5
2.2.1	Kiinteistörasitteen perustaminen	5
2.2.2	Rakennusrasitteen perustaminen	6
2.3	Kiinteistörasitteen poistaminen, siirtäminen ja muuttaminen	7
2.4	Kiinteistörekisteri	7
2.5	Kiinteistörekisterin rasitemerkinnät, käyttöoikeusyksiköt, ja niiden kirjaaminen	8
3	Työtapoja	10
3.1	Rasitteiden käsittelystä ja tutkimisesta Helsingissä	10
3.1.1	Vanhat rasitteet käyttöoikeusyksiköiksi	12
3.1.2	Tonttirasitteet	13
3.1.3	Rasitteet kiinteistörekisterinpitäjän päätöksissä	16
3.1.4	Helsingissä aiemmin tehtyjä rasiteselvityksiä	17
3.1.5	Rakennusrasitteiden rekisteröinti	20
3.2	Rasitteen muuttaminen käyttöoikeusyksiköksi	20
3.2.1	Tilanteet, joissa ei ole vielä KO-yksiköitä	20
3.2.2	Tilanteet, joissa on olemassa olevia KO-yksiköitä	22
3.2.3	Tilanteet, joissa on poikkeama rakennetun tien ja toimitusasiakirjojen välillä	22
3.2.4	Tilanteet, joissa on päällekkäisiä tieoikeusmerkintöjä	24
3.2.5	Tilanteet, joissa on lakanneita yhteisiä teitä	25
3.3	Rasitteiden perusparantaminen Vantaalla	26
4	Havaintoja ja johtopäätöksiä	28
4.1	Yleisiä havaintoja ja johtopäätöksiä	28
4.2	Alueellisia havaintoja ja johtopäätöksiä	30
5	Yhteenveto	32

Liitteet

Liite 1. Rasitesopimusmalli

Liite 2. Rasitesopimuksen liitekartan malli

Lyhenteet

Facta	CGI Suomi Oy:n toteuttama kuntarekisterijärjestelmä.
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
KMO	Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto.
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä.
KTP	Kiinteistötietojärjestelmän tietojen selaamiseen käytettävä internet-selaimessa toimiva Kiinteistötietopalvelu.
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895.
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.
StellaMap	Bentley Systems Inc:n toteuttama MicroStation-ohjelmistossa toimiva maanmittaussovellus.
XML	Merkintäkieli, jota käytetään tiedonvälitykseen järjestelmien välillä ja dokumenttien tallentamiseen.

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tarkoituksena on koota ja tarkastella käytäntöjä rasiitteiden käsitteilyssä. Käsiteltävän aihepiirin takana on Helsingin kaupungin asemakaava-alueella tehtävä selvittämistyö vanhojen kiinteistötoimituksissa perustettujen rasiitteiden osalta sekä suoritettavan kiinteistönmuodostuksen että kiinteistörekisterin perusparannuksen ohessa. Lisäksi on tarkoitus tarkastella edellä mainittujen seikkojen kannalta tilannetta Helsingin kaupungissa.

Työn tavoitteena on myös tuottaa ajatuksia Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston (KMO) kiinteistönmuodostustoimistossa työskentelevien toimitusinsinöörien ja -valmistelijoiden työprosesseihin ja niiden kehittämiseksi sekä muillekin kiinteistönmuodostuksen kanssa työskenteleville. Pääpaino käsiteltävissä asioissa on toimitusvalmistelun ja toimituksen aikaisessa työprosessissa.

Helsingin Kaupunkimittausosasto huolehtii kaupungin paikkatietojärjestelmän koordinoinnista, kiinteistönmuodostamis- ja rekisteröintitehtävistä sekä kaupungin karttalaitoksesta. KMO:n osana toimivan kiinteistönmuodostustoimiston tehtävänä on laatia tonttijaot, vastata asemakaava-alueen kiinteistönmuodostuksesta sekä ylläpitää kiinteistörekisteriä Helsingin kaupungin alueella. [1.]

Työssä tarkastellaan tapoja, kuinka rasiitteita käsitellään kiinteistönmuodostuksen ja kiinteistörekisterin osalta Helsingissä, kuinka vanhoja rasiitteita käsitellään Vantaan kaupungissa, sekä käydään läpi kuinka Maanmittauslaitoksen ohjeiden mukaan vanhat rasiitteet muodostetaan käyttöoikeusyksiköiksi. Työssä pyritään ottamaan myös kantaa siihen, kuinka erilaisissa tapauksissa kulloinkin kannattaisi toimia.

Kaikki vanhat aiemmin perustetut rasiitteet tulee kiinteistönmuodostamislain mukaan tutkia kiinteistönmuodostustoimitusten yhteydessä vähintään siltä osin, kuin ne kohdistuvat kyseisen toimituksen muodostajakiinteistöihin. Lisäksi toimituksessa tulee käsitellä, mille rekisteriyksikölle mitkään oikeudet ja rasiitteet jäävät. Varsinkin suurten monipalstaisten tilojen osalta tutkimusprosessi on hidas ja aikaa vievä. Tarkoitus on myös ottaa kantaa siihen, milloin selvittämisprosessissa toimitustuotannon kannalta ylimääräiseen perusparantamiseen kannattaa alkaa ja milloin puolestaan jättää tekemättä mikäli päästään tulokseen, ettei kyseinen rasite kohdistu toimituksen alueeseen. Kui-

tenkin samat tilat rasiitteineen tulevat yhä uudelleen toimituksissa käsiteltäviksi vaatien lähes saman selvitysprosessin uudestaan.

Lainsäädäntö, merkinnät sekä työtavat ovat tämän työn aihepiirin osalta muuttuneet aikojen saatossa paljon, mikä osaltaan monimutkaistaa arkistotutkimuksia ja selvitystyötä. Nykylainsäädäntö edellyttää kiinteistörekisterissä ilmenevien virheiden korjaamista, muttei pakota suoraan välittömään havaittujen selkeyttävien tietojen rekisteröimiseen..

Lähteinä Helsingin kaupungin ulkopuolisten toimintatapojen tarkasteluun toimivat Vantaan kaupungille maanmittausinsinööri Minna Nuoran (nykyään Rainamo) vuonna 2012 tekemä insinöörityö ”Rasitteiden perusparantaminen Vantaalla” sekä Maanmittauslaitoksen työohjeistus tierasitteiden muodostamisesta käyttöoikeusyksiköiksi valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään (KTJ).

2 Käsitteitä ja perusteita

2.1 Rasitteen käsite ja oikeudellinen luonne

Rasite on laaja kiinteistöoikeudellinen käsite. Toimitusmenettelyn käsikirjan mukaan rasite on kiinteistön hyväksi perustettu pysyvä tai määräaikainen käyttöoikeus, jolla pyritään edistämään kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä [2, kohta 1.14]. Kiinteistömuodostamislaisissa (KML) määritellään, että rasiteoikeus on kiinteistön ulottuvuuteen kuuluva osa sen alueen, osuuksien yhteisiin alueisiin, erityisien etuuksien sekä yksityisten etuuksien ohella [3, 2§]. Rasitteet tulee rekisteröidä, jotta kiinteistölle saadaan määrämuotoinen lainvoimainen oikeus käyttää tietyllä tapaa toista kiinteistöä hyväkseen ja saadaan turvattua rasitteiden pysyvyys myös kiinteistön omistuksen muuttuessa [4].



Kuva 1. Tyypillinen asemakaava-alueen rasitealue esitettynä kantakartalla Helsingin Vesalassa [9].

Rasitetyypistöjä on monia, koska erilaiset tarpeet ja olosuhteet ovat ajan kuluessa muodostaneet eri lainsäädäntöjen kautta omat sovelluksensa. Asemakaava-alueilla

kiinteistöihin kohdistuvat rasitteet ovat lähinnä nykylainsäädännön mukaisia, joko kiinteistörasitteita (kuva 1) tai rakennusrasitteita. [4.] Näiden erosta kerrotaan myöhemmin. Tässä työssä huomio keskittyy kiinteistörasitteisiin.

Voidaan yleistää sekä KML:iin että maankäyttö ja rakennuslakiin (MRL) vedoten, että kaikkia rasitteita perustettaessa lähtökohtana tulee olla se, että ne ovat tarkoituksenmukaisia, eivätkä tuo kenellekään huomattavaa haittaa [3; 5].

Rasitteiden osapuolista käytetään monia nimityksiä. Nykykäytännön mukaan puhutaan yleisimmin oikeutetusta ja rasitetusta kiinteistöstä. Nuoran työssä mainitaan kirjallisuudessa yleisesti käytettävän oikeutetusta osapuolesta nimitystä dominanssikiinteistö ja rasitetusta kiinteistöstä nimitystä servienssikiinteistö [6, s. 3]. Joskus myös termejä hallitseva (oikeutettu) ja palveleva (rasitettu) kiinteistö kerrotaan käytettävän.

2.1.1 Kiinteistörasite ja rakennusrasite

Kiinteistörasitteet tarkoittavat rasitteita, jotka kohdistuvat suoraan kiinteistön maapohjaan [6]. Rakennusrasite puolestaan tarkoittaa oikeutta, joka kohdistuu kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen tai rakennelmaan mahdollistaen oikeutetulle kiinteistölle näiden käyttämisen [5, 158 §].

Kiinteistörasitteiden säännökset kuuluvat kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön ja rakennusrasitteet maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön. Kiinteistörasitteet perustaa ja niitä käsittelee kiinteistönmuodostusviranomainen ja rakennusrasitteet puolestaan rakennusvalvontaviranomainen. [4; 6.]

2.1.2 Pysyvä ja määräaikainen rasite

Rasitteet voidaan perustaa sekä pysyvinä että määräaikaisina.

KML:n mukaan kiinteistörasite voidaan perustaa myös määräaikaisena, jos perustettava rasitetta ei odotettavissa olevien olosuhteiden muutosten tai muun erityisen syyn vuoksi ole pysyvänä rasitteena pidettävä tarkoituksenmukaisena. Tällöin toimituksessa tulee määrätä ajankohta, jolloin määräaikainen rasite lakkaa. Lisäksi voidaan määrätä

tapahtuma, jonka vuoksi määräaikainen rasite lakkaa jo ennen määräajan umpeutumisesta. [3, 154 §.]

MRL:n mukaan rakennusrasitteista säädetään seuraavasti: Jollei perustettavan rakennusrasitteen perustaminen pysyvänä ole tarkoituksenmukaista, voidaan rakennusrasite perustaa olemaan määräaikaisena voimassa tiettyyn päivään tai tapahtumaan saakka [5, 158 §].

2.2 Rasitteen perustaminen

Rasitteet perustetaan viranomaismenettelyllä ja ne rekisteröidään, jolloin niiden sisältämät oikeudet ja velvollisuudet säilyvät voimassa kiinteistöillä omistajanvaihdoksista huolimatta [3; 5]. Oikeat muutoseikat ja lainsäädäntö on syytä ottaa huomioon rasitteen jatkuvan toiminnan turvaamiseksi tulevaisuudessa [4]. Rasitteisiin liittyvistä rekisterimerkinnöistä kerrotaan tässä työssä myöhemmin.

2.2.1 Kiinteistörasitteen perustaminen

Kiinteistörasite perustetaan toimitusmenettelyssä joko erillisessä rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen osana ja siitä säädetään KML:n 14. luvussa. Tässä luvussa käsitellään joitakin kiinteistörasitteen perustamisen oleellisimpia asioita.

Kiinteistörasitteella on ns. tyyppipakko, joka edellyttää perustettavan rasitteen olevan jokin seuraava KML 154 §:n mukaan toisen rekisteriyksikön alueelle perustettava oikeus:

- talousveden ottamiseen
- talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- veden johtamiseen maan kuivattamista varten
- viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen

- ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen
- kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen
- kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen
- väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen
- kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella. [3, 154 §.]

Kiinteistörasitteiden perustaminen vaatii pääsääntöisesti asianosaisten eli kiinteistöjenomistajien välistä sopimusta, rasitteen tulee olla kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen, eikä rasitteen perustamisesta tule aiheutua huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle. Lisäksi säädetään erikseen eräistä poikkeavista tapauksista ja ehdoista. Näitä ovat mm. säännökset asemakaava-alueella ilman kiinteistönomistajan suostumusta perustettavista tarpeellisista rasitteista sekä jokaiselle kiinteistölle kuuluvasta kulkuoikeudesta. KML 155 §:n mukaan tietyntyyppiset rasitteet voidaan myös perustaa kiinteistön sijaan kunnan hyväksi. [3, 155–156 §.]

Rasitteen tulee muutoinkin tukea asemakaavan toteuttamista, eikä rasitetta saa perustaa jos sen käyttäminen muun lainsäädännön mukaan olisi kiellettyä [3, § 157].

Toimituksessa tulee määrätä alue, johon rasite kohdistuu, sekä tarvittavat ehdot ja rajoitukset rasitteen käyttämiselle [3, 158 §].

2.2.2 Rakennusrasitteen perustaminen

Rakennusrasitteen perustamisesta (sekä muuttamisesta tai poistamisesta pääsääntöisesti) päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusrasitteiden tyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä säädetään asetuksella. Rakennusrasite voidaan myös perustaa asemakaavan edellyttämänä tietyissä tapauksissa. [5, 158 §.]

2.3 Kiinteistörasitteen poistaminen, siirtäminen ja muuttaminen

Pääsääntönä voidaan pitää, että tarpeettomiksi todetut rasitteet tai yksityisistä teistä annetun lain mukaiset oikeudet voidaan poistaa toimitusten yhteydessä [3, 159 §]. Tämä osaltaan tukee kiinteistöjärjestelmän selkeyttämistä. Rasite voidaan poistaa myös asianosaisten sopimuksesta, tai jos olosuhteet ovat muuttuneet niin, ettei rasitetta enää voitaisi perustaa [3, 161 §]. Määräaikaisina perustetut rasitteet lakkaavat itsestään määräajan kuluttua. Rasitteet voivat myös tietyissä tapauksissa raueta lain nojalla. Tällaisesta esimerkkinä on ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue, johon kohdistuvat kulkuoikeusrasitteet raukeavat kadun alueelta yleiseksi alueeksi lohkomisen yhteydessä MRL 107 §:n mukaan. [5, 107 §.] Kiinteistöjä yhdistettäessä näiden keskinäiset tarpeettomiksi käyvät rasitteet lakkaavat.

Asianosaisten sopimuksesta voidaan rasitteen sijaintia rasitetun kiinteistön sisällä ja muita rasitetta perustettaessa annettuja määräyksiä muuttaa, eikä tämä vaikeuta asemakaavan toteutumista. Tietyissä tapauksissa tämä voidaan tehdä myös ilman sopimusta. [4, s. 64.] Jos rasitteen tai oikeuden poistaminen tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttaminen tapahtuu asianosaisten sopimuksesta eikä asian käsittelemisen kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen, voi kiinteistörekisterin pitäjä ratkaista asian päätöksellään [3, 165 §].

Asemakaava-alueilla voi toimituksissa tulla myös käsiteltäviksi vanhoja jakolain sekä kaavoitusalueiden jakolain mukaan perustettuja rasitteita, joita ei enää nykyisten säännösten mukaan voi perustaa [4, s. 64–65].

Rasiteoikeutta ja rasitteen sijaintia koskevia epäselvyyksiä voidaan tarpeen vaatiessa käsitellä kiinteistönmääritystoimituksessa [4, s. 71].

2.4 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisterillä tarkoitetaan Maanmittauslaitoksen hallinnoimaa Suomen virallista rekisteriä kiinteistöistä. Sitä ylläpitää Maanmittauslaitoksen lisäksi 75 kuntaa, jotka ovat ottaneet omien asemakaava-alueiden kiinteistörekisterinpidon tehtäväkseen. Rekisteriin on merkitty kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä niistä luovutetut määräalat ja yhteisalueosuudet. Rekisteriyksiköt on yksilöity kiinteistötunnuksilla ja määräalat ja

luovutetut yhteisalueosuudet määrälaturuksella. Kiinteistörekisteristä ilmenevät rekisteriyksikön perustiedot kuten kiinteistötunnus, nimi- ja pinta-ala sekä tietoja käyttöoikeuksista eli mm. rasitteista ja käyttöoikeuksien rajoituksista sekä osuuksista yhteisiin alueisiin. Kiinteistörekisteri on julkinen, ja se muodostuu tekstiosasta (ominaisuustiedot) sekä sitä tukevasta karttaosasta (sijaintitiedot). [7.]

Asemakaava-alueidensa kiinteistörekisterinpidosta vastaavissa kunnissa käytetään kiinteistörekisterin ts. kiinteistötietojärjestelmän tietojen muuttamiseen JAKOkii-sovellukseen pohjautuvaa KTJkii-sovellusta. Asiakaspalveluun ja aineistojen selailuun käytetään internet-selaimessa Kiinteistötietopalvelua. [7.]

2.5 Kiinteistörekisterin rasitemerkinnät, käyttöoikeusyksiköt, ja niiden kirjaaminen

Kiinteistörekisteriotteella rasitteisiin liittyvät merkinnät sijaitsevat kohdassa ”Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset.” Rasitteet on kirjattu joko merkintöinä tai käyttöoikeusyksiköinä (kuva 2). Käyttöoikeusyksiköt ovat tunnuksellisia rasitteita, jotka voivat olla sijainnittomia, tai niiden sijainnit voi olla merkitty pistemäisinä, viivamaisina tai alueina. [6, s. 17.]

Rasitteiden merkinnät kuvan 2 tapauksessa ovat käyttöoikeusyksiköiksi muodostettuja rasitteita, joiden kohdistuminen on merkitty sekä oikeutetun että rasitetun osalta. Rasitteen merkintä kiinteistörekisteriotteella voi olla tehty ainoastaan rasitetun kiinteistön tietoihin. [6, s. 17.]

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Tietooikeus (091-1994-K133)	Toimitus-/päätöspvm: 9.11.1994
Oikeutetut: 91-47-110-20	
Rasitetut: <u>91-47-110-19</u>	
Rajaukset:	
(RAS. A)	
2) Johtorasite (091-1994-K134)	Toimitus-/päätöspvm: 9.11.1994
Oikeutetut: 91-47-110-20	
Rasitetut: <u>91-47-110-19</u>	
Rajaukset:	
(RAS. B)	

Kuva 2. Esimerkki tunnuksellisiksi käyttöoikeusyksiköiksi muodostettujen kiinteistörasitteiden merkinnöistä kiinteistörekisteriotteella [10].

Kiinteistörekisteriotteella voi myös olla kuvan 3 mukainen merkintä ”Aikaisemmin perustetut rasitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä,” joka tarkoittaa käytännössä, että ko. kiinteistöön kohdistuu rasitteita, joiden osapuolittietoja ei ole muodostusketjussa päivitetty eteenpäin.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Aikaisemmin perustetut rasitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä

Kuva 3. Kiinteistörekisterin merkintä koskien aiemmin perustettuja rasitteita [10].

Rasitteiden rekisterimerkinnyt ja niiden muutokset tapahtuvat rasitteiden perustamisen, muutoksen tai poistamisen yhteydessä rekisterinpitoviranomaisen toimesta.

Rakennusrasitteiden osalta kiinteistörekisteriin tehdään merkintä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 81 §:n mukaisesti (kuva 4). Sen mukaan rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltija- ja rasitetun kiinteistön kohdalle. Kun rakennusrasite on merkitty kiinteistörekisteriin, on se tämän ansiosta voimassa kiinteistörasitteen tapaan, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle. MRA 81 §:n mukaan toimitusinsinöörin tulee poistaa myös tarpeettomiksi käyneet rakennusrasitteet toimituksen yhteydessä. Jos kyseessä on kiinteistöjen yhdistäminen, tulee kiinteistörekisterin pitäjän tehdä poistaminen. Rakennusrasitteiden rasiteosapuolina olevien kiinteistöjen tunnistusten muuttuessa tulee nämä muutokset tehdä myös rakennusrasitteiden tietoihin kiinteistörekisterissä. [8; 9.]

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Käyttörasite (091-2014-K541)

Viranomainen: Rakennusvalvontavirasto Päätös: 17.3.2014 / 11 §/2014

Rekisteröintipvm: 17.4.2014

Oikeudetut: 91-2-96-31

Rasitetut: 91-2-96-9

Kuva 4. Esimerkki rakennusrasitteiden kirjaamisesta kiinteistörekisteriotteella [10].

3 Työtapoja

3.1 Rasitteiden käsittelystä ja tutkimisesta Helsingissä

Kiinteistötoimitusten yhteydessä tehdään aina lainsäädännön mukaisesti tarvittavilta osin vanhojen rasitteiden selvittämistyötä ja rekisterimerkintöjen täydentämistä. Rasitteet on pyritty toimituksissa rekisteröimään sijainnillisina käyttöoikeusyksikköinä KTJ:n käyttöön otosta lähtien. [11.]

Jos valmisteltavan toimituksen muodostajakiinteistöjen kiinteistörekisteriotteella esiintyy merkintä ”Aikaisemmin perustetut rasitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä”, on muodostajaketjussa tutkittava vanhojen rasitteiden sijainti taaksepäin siihen asti, kunnes merkintä katoaa ja tutkia kyseisessä toimituksessa käsitellyt rasitteet [17].

Valmisteltavan toimituksen muodostajakiinteistöille merkityt rasitteet tutkii ensisijaisesti toimitusvalmistelija. Käytännön mukaan tämä merkitsee toimituspapereiden joukossa oleviin kiinteistörekisteriotteisiin kunkin rasitteen kohdalle kohdistuuko ko. rasite tai oikeus toimituksen kohteeseen. Vanhat toimitusasiakirjat etsitään joko skannattujen toimitusten sähköisestä arkistosta, tai mikäli vanhoja Maanmittauslaitoksen suorittamien toimitusten asiakirjoja ei ole vielä skannattuna KTJ:ssä, tehdään tutkimus mikrofilmeiltä. Muodostusketjua taaksepäin ja rasitteiden merkintöjä tutkitaan tarvittavan määrän mukaisesti KTJ:n rekisteriotteiden mukaisesti. [12; 17.]

Mikrofilmatut toimituspöytäkirjat ja kartat ovat toisinaan hyvin huonolaatuisia ja jopa mahdottomia tulkita (kuvat 5 ja 6). Tällöin voidaan Maanmittauslaitoksen arkistosta tilata skannattu kopio alkuperäisistä asiakirjoista [12]. Vanhimmat toimitukset on kirjoitettu käsin, jolloin käsialatulkinta voi olla vaikeaa. Vanhat toimitukset voivat olla myös tehty ruotsin kielellä, jolloin kielitaidon puutekin voi vaikeuttaa selvyiden saamista.

räalan rekisteröintiprosessit Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosastolla.” [13.]

3.1.1 Vanhat rasiitteet käyttöoikeusyksiköiksi

Toimituksissa tapahtuvaa perusparannusta tehdään aina toimitusinsinöörien harkinnan mukaan siinä määrin, missä se on järkevää. Jos muodostettavaan kiinteistöön todeetaan kohdistuvan aiemmin KTJ:ssä sijainnittomina olleita rasiitteita, muodostetaan nämä sijainnilliseksi käyttöoikeusyksiköiksi. [11.] Esimerkkinä tällaisesta on kuvassa 7 esitetty tätä koskeva kohta Sipoon liitosalueella Östersundomin kaupunginosassa vuonna 2013 tehdyn yleisen alueen lohkomistoimituksen (N:o 20130101) pöytäkirjasta. Toimituspöytäkirjaan voidaan merkitä lisätietoina toimitus, jossa kyseinen rasite on perustettu, ko. perustavan toimituksen arkistoviite, uusi käyttöoikeusyksikön tunnus, sekä mahdollisesti myös toimituskartan alueviite. Käyttöoikeusyksikön muoto on määritetty kiinteistörekisteriasetuksen 9 §:ssä [19].

Vesijohdon pitäminen (TN:o 72362, arkistoviite 31:195) 091-2013-K75 PITÄMISEEN

Oikeudetut: 91-442-1-93 SOLHEM
Rasitettu: 91-442-1-157 KRAPUKUJA
toimituskartalla ras 3

Toimitusinsinööri päätti jättää rasiitteen voimaan, koska rasite on edelleen tarpeellinen eikä haittaa muodostettavan yleisen alueen käyttämistä asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Rasite kohdistuu muodostettavan yleisen alueen 91-55-9901-3 alueeseen. Rasitealue saa uuden käyttöoikeustunnuksen 091-2013-K75.

Kuva 7. Vanhan rasiitteen muodostaminen käyttöoikeusyksiköksi toimituksessa [9].

Koska toimitaan asemakaava-alueella, tulee monesti myös vastaan tarpeettomia kulkuyhteysrasitteita, joiden merkinnät voidaan toimituksessa tarpeettomina poistaa kokonaan sikäli kun ne kohdistuvat kokonaan ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueeseen, jonka osalta ne raukeavat MRL 107 §:n mukaisesti. Tästä on esimerkkinä edellisessä kohdassa käsitellyssä toimituksessa lakkautettu tieoikeusrasite, jota koskeva pöytäkirjan kohta on esitetty kuvassa 8.

Tieoikeus (TN:o 72362, arkistoviite 31:195)
Oikeudetut: 91-442-1-93 SOLHEM
Rasitettu: 91-442-1-157 KRAPUKUJA
toimituskartalla ras 2

Muodostajakiinteistöä 91-442-1-157 koskeva edellä mainittu tierasite / yksityistieoikeus, siltä osin kuin se kohdistuu muodostettavaan I asemakaavan mukaiseen katualueeseen, raukeaa MRL 107 §:n perusteella. Muodostajakiinteistö 91-442-1-157 lakkaa tässä kiinteistötoimituksessa, joten merkintä voidaan poistaa kiinteistörekisteristä.

Kuva 8. Esimerkki vanhan MRL 107 §:n mukaan raukeavan tieoikeusrasitteen merkitsemisestä toimituspöytäkirjaan katualueen lohkomistoimituksessa [9].

Toimitusalueeseen kohdistuvia rasitteita, jotka ovat edelleen tarpeen, perustetaan käyttöoikeusyksiköiksi yleensä vähintään niiltä osin kuin ne kohdistuvat toimituksen kohdealueeseen. Jos rasitteet jatkuvat tämän alueen ulkopuolelle tai muodostajiin kohdistuu muita rasitteita, voidaan näitä muodostaa ja alueellistaa käyttöoikeusyksiköiksi toimitusinsinöörin harkinnan mukaan myös muualle. [11.] Selventävinä merkintöinä on aikanaan myös kiinteistörekisterin rasitemerkintöihin tehty kuvan 2 mukaisia merkintä rasitteen sijainnista toimituskartalla, kun käyttöoikeusyksiköitä ei vielä ollut.

3.1.2 Tonttirasitteet

Pelkkien tonttien toimiessa muodostajakiinteistöinä on rasitteiden käsittely jo aina toimitusmenettelyn johdosta luonnollisesti helpompaa kuin silloin, kun muodostajina on tiloja.

Uusien tonttirasitteiden perustamisen selkeydessä edesauttavat osaltaan myös käytössä oleva sitova asemakaava ja tonttijako. Uusien rasitteiden perustamisen käytäntöjä on tiukennettu vuosien varrella niin, että uudet rasitesopimukset liitekarttoineen laaditaan ennen toimituksen alkua mahdollisimman selkeiksi, yksiselitteisiksi ja tarkoiksi.

Rasitteen perustamiseen johtavaa toimitushakemusta vastaanotettaessa tai jo aiemmin asiakkaan ollessa yhteydessä etukäteen rasitteiden perustamiseen liittyen annetaan tai lähetetään asiakkaalle ohjeita rasitesopimuksen laatimiseen liittyen sekä malli sopimuksesta ja liitekartasta (liite 1). Yleisimmin toimitusvastaava huolehtii rasitesopimuksen ja liitekartan luonnosten vähimmäisvaatimusten täyttymisestä ennen toimituksen vireillepanoa ja on tarvittaessa yhteydessä asianosaisiin. Toimituksen tekevä toimitusinsinööri käy vielä ennen varsinaista toimitusta sopimuksen läpi detaljitasolla ja tar-

vittaessa pyytää muokkaukset tehtäviksi lopulliseen versioon toimituspäivään mennessä.

Toimituksissa perustettavat uudet kiinteistönmuodostamislain 154 §:n mukaiset rasiitteet perustetaan käyttöoikeusyksikköinä ja alueellistetaan tarkasti toimituskartalle kuvan 9 mukaisesti. Toimituskartat piirtää toimitusvalmistelija käyttäen StellaMap-karttasovellusta, joka toimii Bentley'n MicroStation-ohjelman maanmittausalan sovelluksena.

HELSINGIN KAUPUNKI **Tonttikartta**
 KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄ
 Tontin lohkominen Nro 20130187

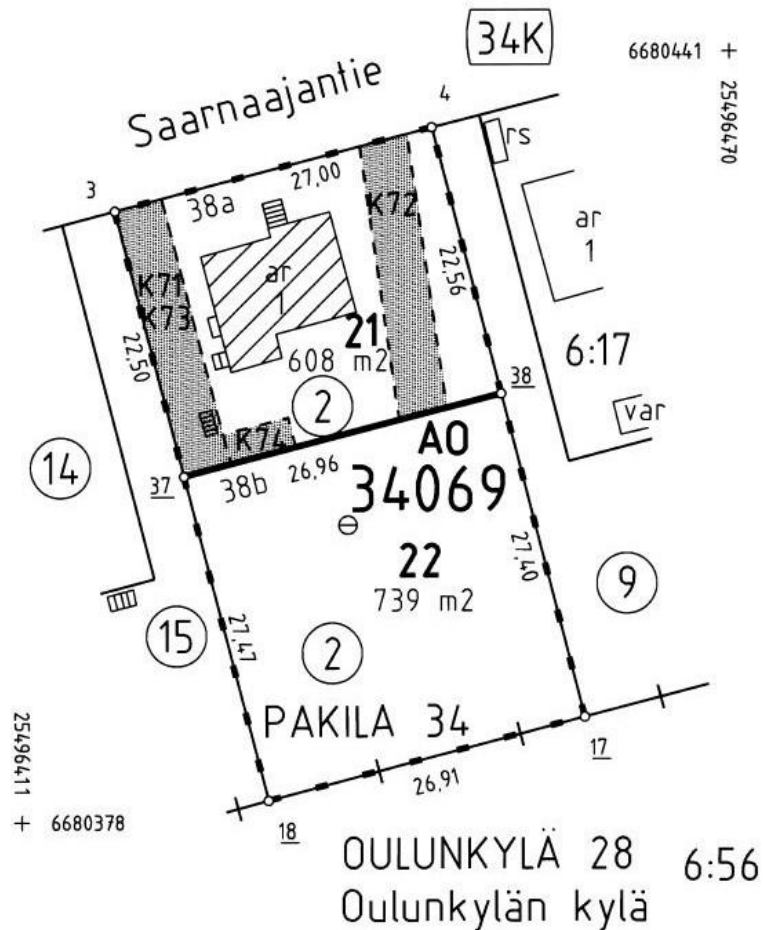
0 10 20 30 m 1:500

Kiinteistöluettelo ja osoite 91-34-69-21 Saarnaajantie 38a 91-34-69-22 Saarnaajantie 38b	
Voimassa oleva asemakaava 11570 / 24.10.2007	Voimassa oleva tonttijako 12324 / 26.8.2013
Piirtäjä Lea Pietarinen	Karttalehti 680496
Toimituspäivä 19.11.2013	Toimitusinsinööri <i>Kari Rajala</i> Kari Rajala
Tontti merkitty kiinteistörekisteriin 21.12.2013	

Koordinaattiluettelo				
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25		Korkeusjärjestelmä N2000		
Nro	I	P	Rakenne	Alusta
3	25496419.170	6680428.119	Pultti	Kivi
4	25496445.287	6680434.968	Pultti	Kivi
17	25496457.849	6680386.615	Pultti	Kivi
18	25496431.819	6680379.778	Putki	Maa
37	25496424.865	6680406.353	Pultti	Kivi
38	25496450.960	6680413.133	Pultti	Kivi

— = tontin raja, joka yhtyy voimassa olevaan kiinteistörajaan
 — = uusi tontin raja

K123 = uusi rasitealue



Kuva 9. Nykymallin mukainen lohkomistoimituksen kartta perustettuine rasitteineen [9].

Perustetut rasitteet muodostetaan toimituskartasta tehtävän XML-muotoisen siirtotiedoston avulla StellaMapistä toimituksen rekisteröintivaiheessa alueellistettuina käyttöoikeusyksikköinä KTJ:ään (kuva 10). Käyttöoikeusyksiköiden tietoihin kuuluu alueen lisäksi rasitteen perustiedot, eli päälaji (= KML:n mukainen rasite), alalaji (= KML:n mukainen rasitelajikoodisto) sekä uusi käyttöoikeusyksikkötunnus. Uusi käyttöoikeusyksikkötunnus varataan kunkin vuoden alusta lähtevän juoksevan seuraavan vapaan tunnusnumeron mukaan Facta-kuntarekisterissä toimitustieto-osassa toimituksen yhteydessä. Rekisteröinnin jälkeen rasitealueet piirretään myös kaupungin kantakartta-aineistoon (kuva 10).



Kuva 10. Kuvan 9 tapauksessa perustetut rasitteet alueellistettuina käyttöoikeusyksikköinä vasemmalla KTJ:ssä sekä oikealla kuvattuna kantakartalla [9; 10].

3.1.3 Rasitteet kiinteistörekisterinpitäjän päätöksissä

Kiinteistön laadunmuutos, kiinteistön tunnusmuutos sekä kiinteistöjen yhdistäminen eivät ole kiinteistötoimituksia vaan tehdään kiinteistörekisterinpitäjän päätöksinä. Nykykäytännön mukaan nämä päätökset valmistelee kiinteistörekisterin pitäjälle KMO:lla

pääasiassa toimitusvastaava. Prosessi lähtee käyntiin hakemuksen vastaanottamisen jälkeen, kun edellytykset päätöksen tekemiseen ovat olemassa. Valmistelun yhteydessä päätöksen kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuvat vanhat rasitemerkintöjen osapuolitiedot yleensä päivitetään suoraan muodostuvalle kiinteistölle eli päätetään rasitteiden osapuolikiinteistöjen tunnusten muuttumisesta uuden tilanteen mukaiseksi (kuva 11).

Kiinteistörekisterimerkinnot

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Tämä päätös aiheuttaa muodostajakiinteistön kiinteistörekisteriotteelta ilmenevään rasitteen osapuolikiinteistöihin seuraavat muutokset:

Tieoikeus

Oikeutettu: 91-54-45-3

Rasitetut: 91-435-3-300

Kuva 11. Esimerkki rasitteiden osapuolien käsittelyn merkinnästä kiinteistörekisterinpitäjän päätöksissä [9].

Jos kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä muutettavaan kiinteistöön ilmenee vanhojen rasitteiden selvittämisessä kohdistuvan merkintä aiemmin tehdyissä kiinteistötoimituksissa rauenneesta tieoikeudesta, kyseinen merkintä poistetaan kuvan 12 mukaisella päätöksen merkinnällä.

Muodostajakiinteistön kiinteistörekisteriotteelta ilmenevä rasiteoikeus (1 Tieoikeus) on lakannut aiemmin rekisteröityjen kiinteistötoimitusten johdosta, joten merkintä voidaan poistaa kiinteistörekisteristä.

Kuva 12. Päätösmerkintä rauenneen tieoikeuden poistamisesta kiinteistörekisterinpitäjän päätöksissä [9].

3.1.4 Helsingissä aiemmin tehtyjä rasiteselvityksiä

Helsingin KMO:lla on vuosien mittaan tehty toimituksia tekevän henkilöstön omaan käyttöön erillisiä rasiteselvityksiä joidenkin tilojen osalta. Näiden selvitystöiden tulokset on arkistoitu paperimuodossa mappeihin eikä selvityksiä ole järjestelmällisesti kirjattu esim. KTJ:ään. Näitä selvitystöitä käytetään apuna toimituksia valmisteltaessa siltä osin kuin toimitukset kohdistuvat kyseisiin kiinteistöihin. [14.]

Selvitettyjen tilojen tiedot esitetään huomioineen taulukossa 1. Selvitykset eivät ole ns. tyhjentäviä, vaan niissä on tutkittu senhetkisen tilanteen kannalta oleellisimpia rasitteita. Selvitetyt tilat on taulukossa jaoteltu sijaintiensa mukaan kylien mukaiseen järjestykseen ja eritelty vanhan rekisterinumeronsa avulla. Kyseiset rekisterinumerot ovat siis tilojen kiinteistötunnuksia ajalta, kun kyseisen tilan rasiteselvitys on tehty ja siten voineet muuttua muodostusketjun mukana. Lisäksi selvitykset on tehty yhdestä yleisen alueen toimituksesta, yhdestä yksityistietoimituksesta sekä Vuosaaren sataman alueella useamman tilan osalta.

Lisäksi kaupunkimittausosaston arkistoissa on omaan käyttöön tehtyjä selvityksiä mm. lakanneiden yhteisten teiden alueista. Selvityksistä ei ole tehty kokoavaa hakemistoa, josta näkyisi mitä tietoa mistäkin löytyy.

Taulukko 1. Tehtyjä rasiteselvityksiä Helsingissä [9].

Kylän/Tilan nimi	Kylän nro	Tilan RN:o	Muuta
Ala-Tikkurila Björknäs	401	RN:o 3:384	
Etelä-Kaarela Kaarela	402	RN:o 8:378	
Herttoniemi Herttoniemi Mäkelä Tammelund	405	RN:o 5:36 RN:o 4:229 RN:o 1:323	
Konala Bergkulla Rasas Skyttas	407	RN:o 3:198 RN:o 1:165 RN:o 3:243	
Kulosaari Brändö villastad	409	RN:o 1:976	
Laajasalo Jollas-Östergård Degerögård ja Storholm Torholm Uppby	412	RN:o 1:169 RN:o 1:137 RN:o 2:442	(ja Tullisaari 430)
Malmi Pehrs Sonaby Tallbacka	418	RN:o 1:59 ja 8:216 RN:o 5:157 RN:o 8:216	kesken
Munkkiniemi Munkkiniemi	420	RN:o 1:1172	
Suutarila Marielund Fridegaard ja Kulla	427	RN:o 4:76 RN:o 4:165	
Tali Lassas Martis Martis3	428	RN:o 1:104 RN:o 2:27 RN:o 2:17	
Vartiokylä Vartio Yleisen alueen toimitus Yksityistietoimitus Viikin Latokartano	433	RN:o 2:1085 RN:o 2:21	nyk. 2:1118 Y3027/1996 K9917
Vuosaari Henriksberg Saseka I Saseka V Sommarbo Rastböle Vuosaaren satama-alue	435	RN:o 1:231 RN:o 1:125 RN:o 4:114 RN:o 1:230 RN:o 3:295	nyk. 1:245

3.1.5 Rakennusrasitteiden rekisteröinti

Helsingin asemakaava-alueelle kohdistuviin kiinteistöihin perustettavat rakennusrasitteet ja näihin tapahtuvat muutokset rekisteröidään KMO:n kiinteistörekisterinhoitajien toimesta KTJ:ään luvun 2.5 mukaisesti. Pääsääntöisesti tämä tapahtuu rakennusvalvontaviraston kiinteistörekisterin pitäjälle lähettämän pöytäkirjanotteen pohjalta. Pöytäkirjanote on ote rakennusvalvontaviranomaisen tekemästä päätöksestä rakennusrasitteen perustamista tai muuttamista koskien. Oteessa mainitaan perustiedot mm. siitä, minkä tyyppinen rakennusrasite on kyseessä, ja rasitteen osapuolikiinteistöt. Jos kyseessä on uusi rakennusrasite, antaa kiinteistörekisterinhoitaja tälle tunnuksen KTJ:ään. Rakennusrasite merkitään lisäksi erilliseen diaariin, johon lisätään myös maininta pöytäkirjanotteen säilytyspaikasta. [15.]

3.2 Rasitteen muuttaminen käyttöoikeusyksiköksi

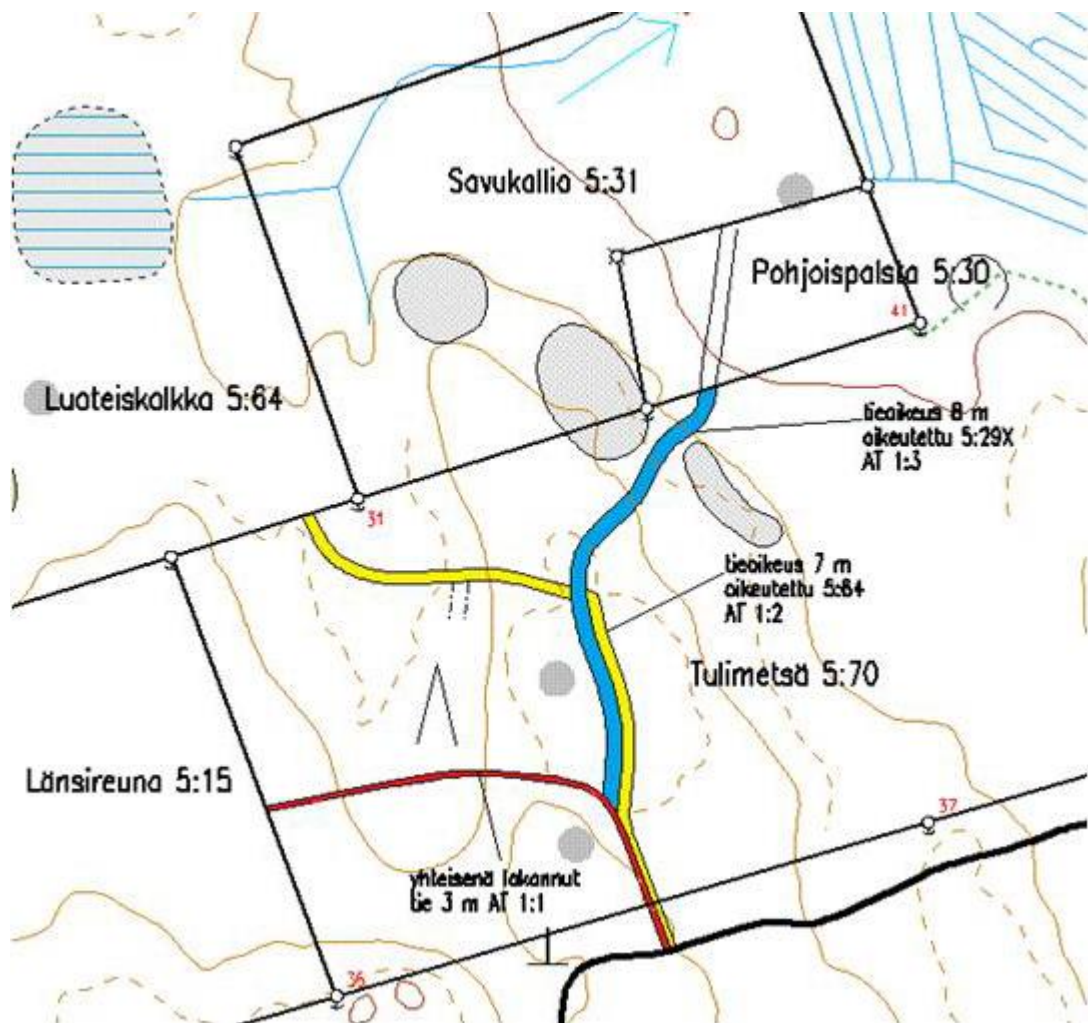
Maanmittauslaitoksen 1.2.2013 laaditussa työohjeessa selvitetään, kuinka tieoikeudet muutetaan kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksiköiksi (myöhemmin käytetään lyhennettä KO-yksikkö). Ohjeen tavoitteena on lisätä kiinteistörekisterin perusparantamista sekä toimitustuotannon yhteydessä että muulloin, yhdenmukaistaa tieoikeuksien käsittelyä, sekä selkeyttää merkintöjä kiinteistörekisterissä. Ohjeessa käydään läpi ensisijaisesti, kuinka ko. muutosprosessi tapahtuu teknisesti ja kuvataan esimerkitapauksia. [16.]

Yksi lähtökohdista on, että KO-yksiköt kuvaisivat mahdollisimman pitkiä tiekokonaisuuksia. Tavoitteena on myös, että tieoikeuden leveys ilmenee kiinteistörekisteristä. Kukin muodostettava KO-yksikkö perustetaan ensimmäisen sitä koskevan toimituksen päivämäärälle ja KO-yksiköiden tietoihin liitetään kaikkien niitä koskevien toimitusten arkistotunnukset. Lopputuloksena tulisi olla selkeä kokonaisuus, jossa ulottuvuuksiltaan yhtenevien osuuksien eri tieoikeudet on merkitty saman käyttöoikeusyksikön alle. [16.]

3.2.1 Tilanteet, joissa ei ole vielä KO-yksiköitä

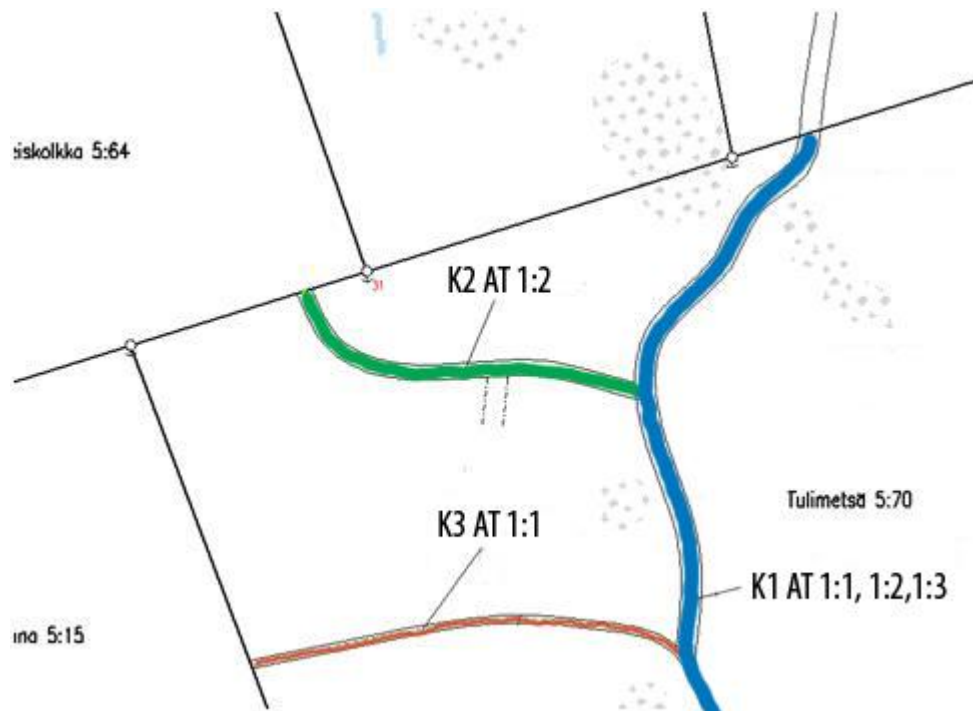
Kun yhtään käsiteltävistä tieoikeuksista ei ole muodostettu KO-yksiköksi, tulee ensinnä valita se oikeus, josta muodostetaan ns. päätie. Valintamenettelyssä tulee ottaa huomioon tien pituuden lisäksi mm. tieosakkaiden määrä ja tien laatu. Tästä päätiestä haaraavat oikeudet merkitään omaksi KO-yksikökseen, missä on huomioitavaa, että näi-

den ulottuvuus rekisterikartalla on suppeampi kuin toimitusasiakirjoissa. Tieoikeuden leveydet merkitään KO-yksiköille, kun eri leveyksiä on korkeintaan kaksi. [16.]



Kuva 13. Lähtötilanne vanhojen tieoikeuksien osalta. Kunkin tiedot on merkitty viereen. Muokattu alkuperäisestä. [16.]

Esimerkitapauksena on lähtötilanne (kuva 13), jossa on kolme eri aikoina perustettua tieoikeutta, joista yksi on lakannut yhteinen tie. Kuvassa 14 näytetään, kuinka nämä oikeudet on siirretty KO-yksiköiksi, joista K1-merkitty on valittu ns. päätteksi. KO-yksiköt on kuvattu eri värein tilanteen havainnollistamiseksi ja niiden tunnuksia on merkitty liitettyine arkistotunnuksineen. [16.]



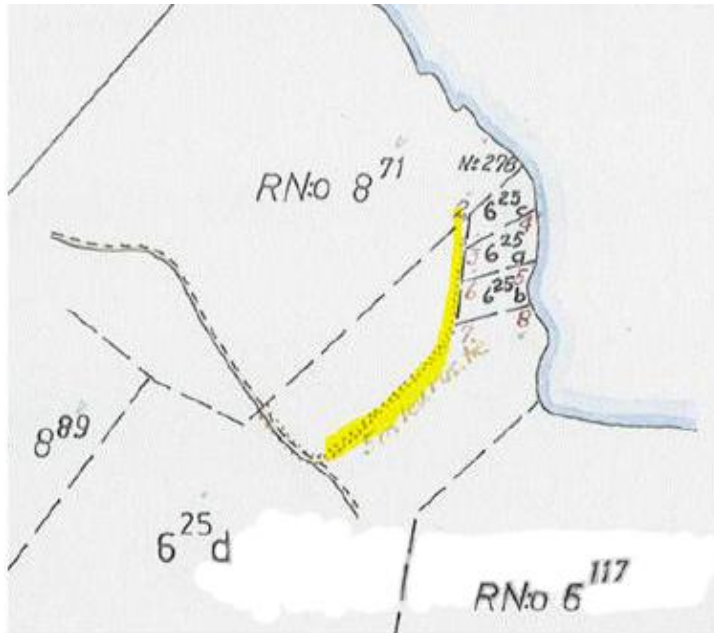
Kuva 14. Lopputilanne, jossa tieoikeudet on muodostettu KO-yksiköiksi. Muokattu alkuperäisestä. [16.]

3.2.2 Tilanteet, joissa on olemassa olevia KO-yksiköitä

Kun kohdataan tieoikeus, jonka ulottuvuus kohdistuu jo aiemmin perustettuun KO-yksikköön, tulee yksiköiden ulottuvuuksia muuttaa lähtökohtana olevan selkeyttävän periaatteen mukaisesti. Ulottuvuutta voidaan siis supistaa tai jatkaa tapauskohtaisesti tarpeen mukaan. [16.]

3.2.3 Tilanteet, joissa on poikkeama rakennetun tien ja toimitusasiakirjojen välillä

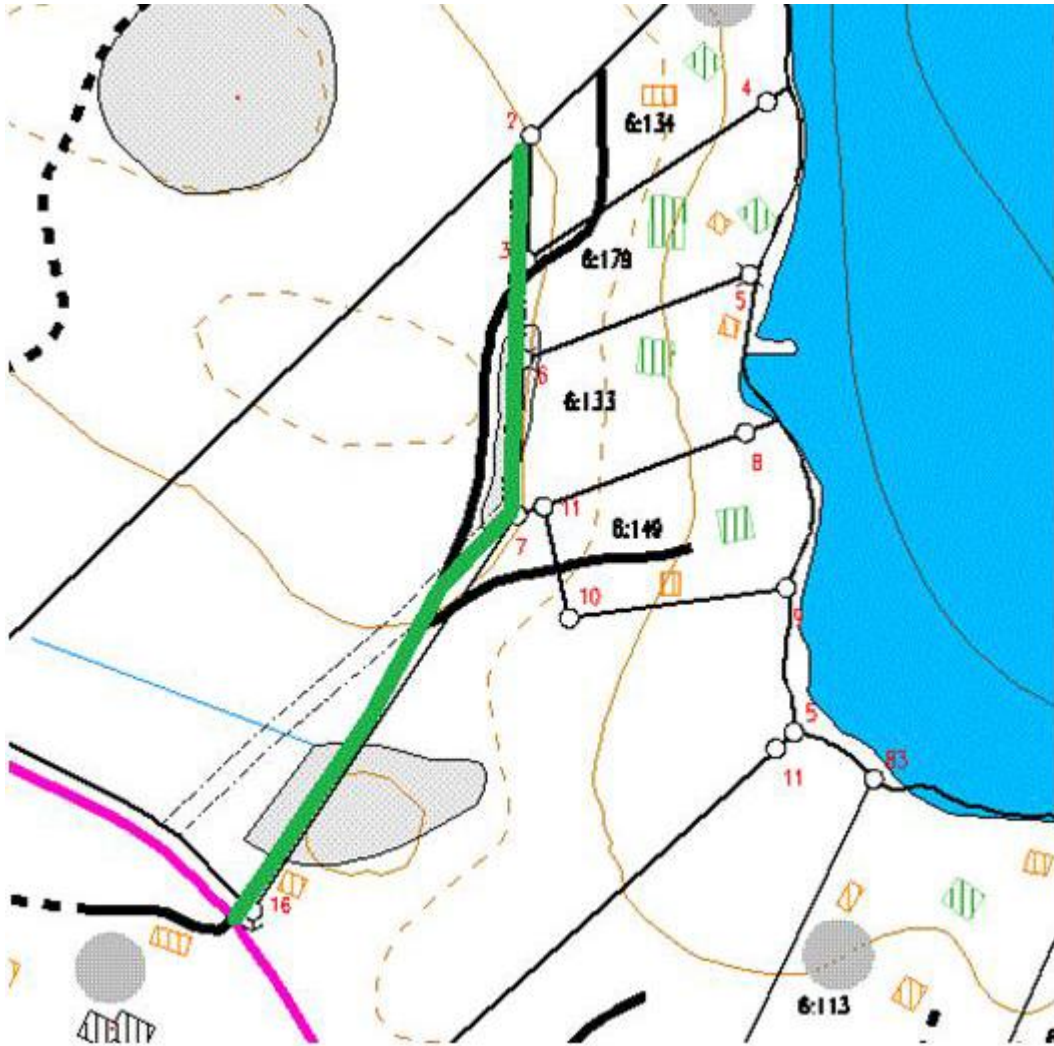
Jos aiemman toimituskartan ja maastoon rakennetun tien sijainnit eivät vastaa toisiaan, on KO-yksiköitä muodostettaessa toimittava ratkaisultaan tapauskohtaisesti. Huomioitavia seikkoja ovat toimituskartan tarkkuus sekä sijaitseeko rakennettu tie kokonaisuudessaan rasiitettujen kiinteistöjen alueella. Kuvien 15–17 esimerkissä tieoikeus rekisteröidään yhteneväksi rakennettuun tiehen vain osittain. Kiinteistöjen 6:179 ja 6:134 alueelle ei ole edellytyksiä rekisteröidä tieoikeuksia. Jos toimituskartalla on tieoikeuden sijaintiin sidottuja yksiselitteisiä kohteita (esim. rajat, pellon reunat, vanhat tiet), on niitä syytä noudattaa. [16.]



Kuva 15. Alkuperäinen toimituskartta, jossa perustetun tieoikeuden sijainti on korostusmerkitty keltaisella. Muokattu alkuperäisestä. [16.]



Kuva 16. Todellinen tilanne, jossa toimituskartalta digitoitu tieoikeuden sijainti on merkitty keltaisella, rakennetun tien sijainti taustalla maastotietokannalla mustalla. Muokattu alkuperäisestä. [16.]



Kuva 17. Toteutettu tilanne, jossa KO-yksikkö on merkitty vihreällä. Muokattu alkuperäisestä. [16.]

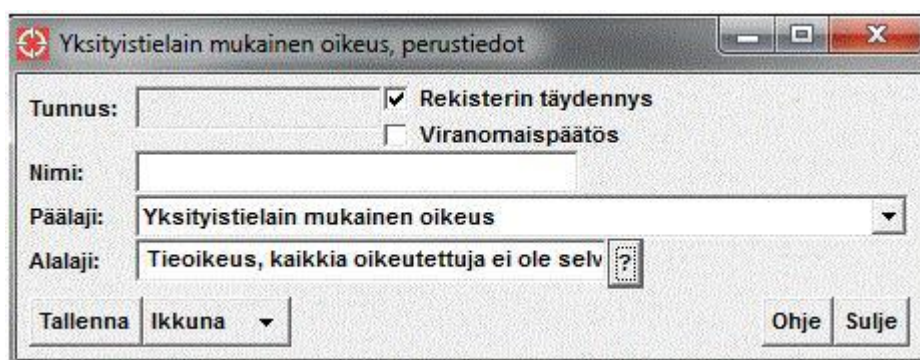
3.2.4 Tilanteet, joissa on päällekkäisiä tieoikeusmerkintöjä

Kiinteistörekisterissä voidaan havaita osittain tai kokonaan samaa tieoikeutta tarkoittavia merkintöjä esimerkiksi, kun tielautakunnan päätös tiekunnan perustamisesta on merkitty KO-yksiköksi ja aiempia maanmittaustoimituksissa rekisteröityjä tieoikeusmerkintöjä ei ole poistettu. Tällaiset sijainniltaan päällekkäiset osuudet tulee poistaa. Kun kyseessä on kokonaan sama oikeus, tapahtuu toisen lakkauttaminen rekisterin täydennyksenä (ylimääräisen oikeuden poistona), jonka toimenpidetietoihin kirjataan tielautakunnan päätöspäivämäärä. Osittaisen yhteneväisyyden tapauksessa toimitaan esimerkiksi toista KO-yksikköä supistamalla luvussa 3.2.2 esitetyn mukaisesti. Jos kyseessä on järjestäytynyt tiekunta, tarkoittaa tämä myös aiempien rasite- tai tieoikeusmerkintö-

jen ylimääräisinä poistamista KO-yksikön merkintöjen korvatta nämä merkinnät. [16.]

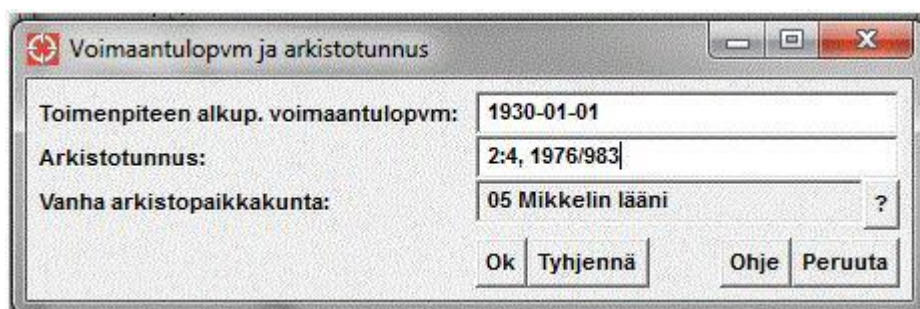
3.2.5 Tilanteet, joissa on lakanneita yhteisiä teitä

Lakanneiden yhteisten teiden tapauksessa syntyneiden rasite- tai tieoikeuksien kohdentaminen on voitu jättää toimituspöytäkirjan ja -kartan varaan tekemättä merkintöjä kiinteistörekisteriin. Lakanneiden yhteisten sattuessa toimituksen alueelle voidaan toimituksen yhteydessä päättää tällaisen tieoikeuden muuttaminen KO-yksiköksi. KO-yksikön alalajiksi tulee valita tieoikeus, jonka kaikkia oikeutettuja ei ole selvitetty (kuva 18). Tietoihin tallennetaan myös viittaus ns. ojalakiin (kuva 19). [16.]



Tunnus:	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Rekisterin täydennys
		<input type="checkbox"/> Viranomaispäätös
Nimi:	<input type="text"/>	
Päälaji:	Yksityistielain mukainen oikeus	
Alalaji:	Tieoikeus, kaikkia oikeutettuja ei ole selvitetty	
Tallenna	Ikkuna	Ohje Sulje

Kuva 18. KO-yksikön tiedot [16].



Toimenpiteen alkup. voimaantulopvm:	1930-01-01		
Arkistotunnus:	2:4, 1976/983		
Vanha arkistopaikkakunta:	05 Mikkelin lääni		
Ok	Tyhjennä	Ohje	Peruuta

Kuva 19. KO-yksikön tiedot 2 [16].

3.3 Rasitteiden perusparantaminen Vantaalla

Nuoran 2012 Vantaan kaupungin mittausosastolle tekemän insinööriyön käsittelykohde on pääasiassa vanhoihin maarekisteritiloihin kohdistuvien rasitteiden tutkiminen ja tulosten kirjaaminen [6].

Tutkimuskohteiksi valittiin niiden sijainnin ja kaavoitustilanteen perusteella sellaisia osin lohkottomiin kaavoitettuihin puistoihin sijoittuvia tiloja, joiden rasitteiden tutkiminen on ensiarvoisen tärkeää. Tilat valittiin niin, että niistä kertyi monipuolisesti erilaisia tapauksia, kaikki rasitteet tutkittiin läpikotaisin ja mahdollisuuksien mukaan tehtiin tarvittavia rekisteröinti- ja merkintätöitä tulevien arkistotutkimusten helpottamiseksi. [6.]

Toistaiseksi lohkottomien puistoalueiden alueille on jäänyt rasitteina kulkuoikeuksia, jotka ovat MRL 107 §:n perusteella rauenneita katualueiden lohkomisten yhteydessä ko. katuihin kohdistuvalta osalta, kun kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Puistoalueiden lohkomistoimituksessa nämä tieoikeudet eivät suoraan lakkaa, vaan ne täytyy poistaa KML:ssa säädetyllä tavalla. Tämä vaatii kaikkien rasiteosapuolina olevien kiinteistöjen omistajien kutsumista toimituskokoukseen. Tämän vuoksi rasitteiden kohdistuminen on tutkittava hyvin tarkkaan. [6.]

Kaikki tutkittujen tilojen palstat eivät sijainneet asemakaava-alueella, jolloin ne kohdistuivat myös Maanmittauslaitoksen ylläpitämille alueille. Kaupungin kaavoituksen edessä nämä Maanmittauslaitoksen rekisterinpitoalueet kuitenkin siirtyvät tulevaisuudessa kaupungin rekisterinpitoon, joten tehdyt tutkimukset edesauttavat kaupungin omia toimia tulevaisuudessa. [6.]

Tutkitut rasitteet joko muutettiin joko käyttöoikeusyksiköiksi tai rasitteen tietoihin lisättiin rasitteen sijainti. Esimerkkinä kun kyseessä oli tieoikeus, lisättiin sen kadun nimi, johon rasite kohdistuu (kuva 20). Lisäksi tietoihin kirjattiin tutkimuksen tekoajankohta (kuva 21). Rasitteen muodostaminen käyttöoikeusyksiköksi ei ollut mielekästä mm. silloin, kun useat rasitteet kohdistuivat samaan kohtaan. Myös lakanneiden kiinteistöjen tunnukset muutettiin kohdistumisiltaan rekisteritietoihin nykyisten kiinteistötunnusten mukaisiksi. Pääsääntönä siis oli, että jos kiinteistörekisterin rasitemerkintöjä havaittiin virheellisiksi, korjattiin nämä virheet mahdollisuuksien mukaan ja virheellisenä jääneet kohdistumiset poistettiin kokonaan. [6.]

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

(X) = lakannut rekisteriyksikkö

- 1) Tietoikeus
Tietoikeus koskee Nokkositietä (10.9.2012).
Rasitettu: 92-421-1-626 (X) MÖSSKÄRR

Kuva 20. Merkintä tietoikeuden sijainnista kiinteistörekisteriotteella. Muokattu alkuperäisestä. [6.]

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 1) Tietoikeus
Tietoja täydennetty 14.9.2012.
Oikeutettu: 92-406-2-17 LINNA I
Rasitetut: 92-23-78-12, 92-406-2-89 K 9 T 8, 92-406-2-142 KOIVISTO,
92-406-2-170 LINNAKE, 92-406-2-226 RITARINMIEKKA, 92-406-2-227 K 13 T 11

Kuva 21. Tietojen muutospäivämäärän näkyminen kiinteistörekisteriotteella. Muokattu alkuperäisestä. [6.]

Osassa muutoksista vaadittiin kiinteistörekisterin pitäjän päätös, jolloin kiinteistötietojärjestelmässä tehty muutos näkyy kiinteistörekisteriotteella kohdassa ”Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset.” Suurimmassa osassa tehtyjä muutoksia tälle ei kuitenkaan ollut tarvetta, koska muutokset olivat pääosin lisätietojen lisäämistä. [6.]

4 Havainnot ja johtopäätöksiä

4.1 Yleisiä havainnot ja johtopäätöksiä

Helsingissä sijaitsee paljon pirstoutuneita hyvin vanhojakin laajoja tiloja sekä ennen tonteiksi muodostamista tiloiksi muodostettuja rakennuspaikkoja, joihin kohdistuu erityyppisiä rasitteita. Näistä rasitteista suurta osaa ei ole sijainnillistettu mihinkään tietotekniseen järjestelmään, tai kiinteistörekisterin merkinnät ovat muodostusketjun edetessä epätäydelliset.

Helsingin alueella on sijainnut kymmeniä suuria tiloja, joiden maita on joko kokonaan tai osittain kaupungin laajetessa hankittu kaupungin omistukseen. Voidaan sanoa, että tällaisista tiloista on voitu lohkoa kerralla jopa suuria lähiöitä. Tästä on esimerkkinä Laajasalossa vuonna 1959 tehty toimitus (N:o 58955), jossa yhteensä 86 rakennuspaikkaa muodostettiin Yliskylän alueelle Uppby-nimisestä tilasta (pala toimituskarttaa kuvassa 6). Tämänkaltaisten suurten toimitusten kohdalla on usein myös perustettu suuri määrä rasitteita, joiden merkinnät, varsinkin muodostusketjujen edetessä ovat osittain muuttuneet puutteellisiksi ja epämääräisiksi.

Vanhat toimituspöytäkirjat ja -kartat voivat olla vaikeasti tulkittavia kuten luvussa 3.1 on kerrottu. Vanhoista asiakirjoista tulkittavien rasitteiden sijainnin tulkintaprosessi nykypäivän rekisterikartalle voi olla hyvin työläs prosessi. Tämän vuoksi perusparannusprosessin edistäminen tutkimustulosten kirjaamiseksi on hyödyllistä tulevaisuuden tilannetta varten.

Toimitusasiakirjojen skannaaminen sähköiseen arkistoon on käynnissä sekä Helsingissä omien toimitustensa että Maanmittauslaitoksessa heidän tekemiensä toimitusten osalta. Tämä tulee olemaan arkistotutkimuksia helpottava ja nopeuttava seikka varsinkin niiltä osin, kun tutkimuksia on pitänyt suorittaa edelleen mikrofilmatun materiaalin avulla.

Aiemmin tehdyt luvussa 3.1.4 käsitellyt rasite- ja muut tutkimukset kannattaisi käydä mahdollisuuksien mukaan läpi ja tehdä kohdentumista selventävät merkinnät jopa Vantaan, luvussa 3.3 esitetyn tavan mukaisesti valtakunnalliseen kiinteistörekisteriin niiltä osin, kuin ne ovat muita kuin MRL 107 §:n mukaan raukeavia kulkuoikeuksia. Kulkuoi-

keurasitteiden osalta käyttöoikeusyksiköiden luominen ja tietojen kirjaaminen olisi pitkällä tähtäimellä tarpeetonta väliaikaisesti merkintöihin johtavaa työtä ko. kulkuoikeurasitteiden rautetessa myöhemmin muutenkin. Jos kulkuoikeurasitteet puolestaan kohdistuvat lohkomattomiin asemakaavan mukaisesti katualueisiin, ei näiden sijainnin tähdentäminen esim. kuvan 20 mukaisella tavalla KTJ:ään asti ole varsinaisesti tarpeetonta.

Mapeissa olevat selvitykset rasitteista on jokseenkin yksittäisten selvitysten tasolla tehty kotikutoisesti, ja mappeihin aiemmin tutustumattomalla henkilöstöllä voi olla vaikeuksia saada näistä kaikkea tietoa irti. Mitä pidemmälle näitä tutkimuksia työssään käyttävä henkilöstö vuosien varrella vaihtuu, sitä vähemmän kertaalleen tehdystä työstä tullaan hyötymään. Nämä tehdyt selvitykset kannattaakin harkinnan ja käytettävien resurssien mukaan seuloa yksityiskohtaisesti ja luetteloida paremmin tulevaa käyttöä varten. Selvityksistä olisi hyvä laatia kuvaus, jotta niiden käyttö tehostuisi erityisesti uusien työntekijöiden keskuudessa.

Nuoran mallin mukaista lohkomattomien puistojen kautta poikivaa rasitteiden tutkimustyötä kannattaa suorittaa silloin, kun puistoihin kohdistuvaa yleisten alueiden lohkomista suoritetaan muutoinkin. Yleisten alueiden (varsinkin puistojen) lohkominen on jäänyt yleensä suoritettavaksi silloin, kun tonttien lohkomistoimituksissa on ollut väljempi kysyntä ja toimitushenkilöstölle on tilanteeseen perustuen jäänyt aikaa perusparannukseen liittyviin töihin. Tällaiset alueet ovat lähes poikkeuksetta jo vuosia sitten rakennetuilla alueilla sijaitsevia, ja muodostajakiinteistöinä ovat nimenomaan vanhat monipalstaiset tilat.

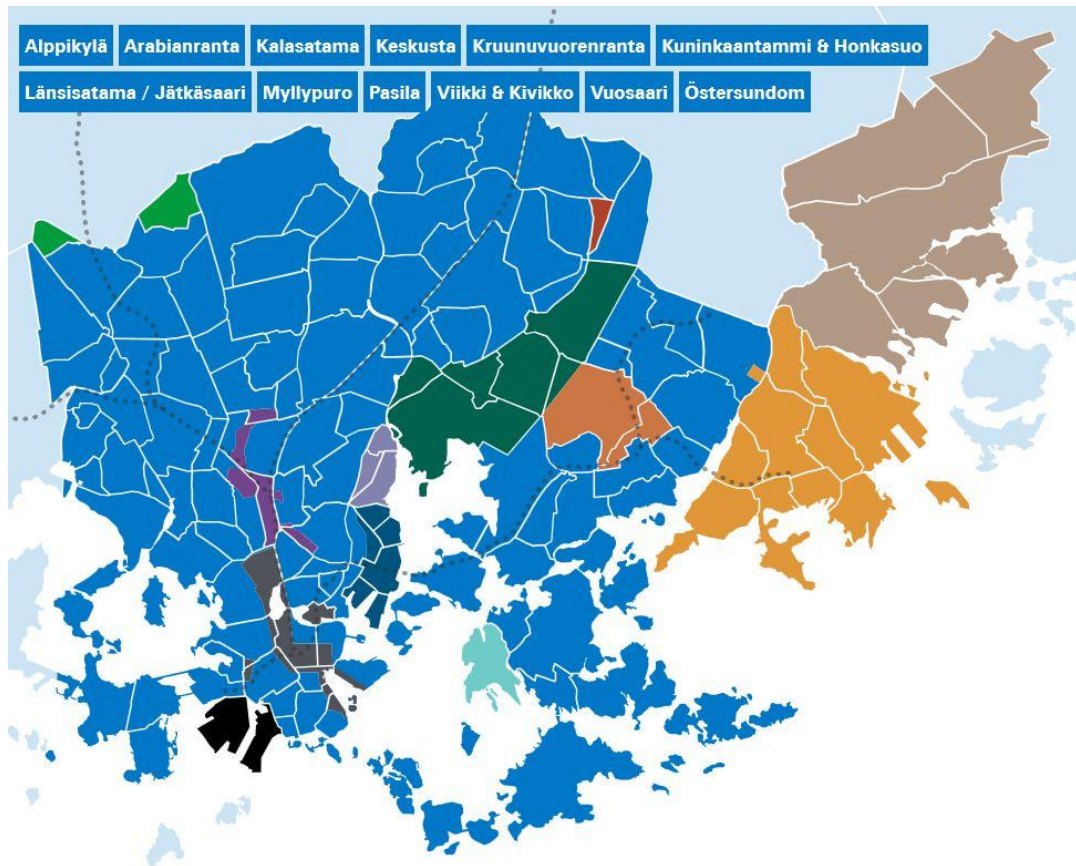
Toimitusten yhteydessä tehtävää rasitteiden käyttöoikeusyksiköiksi muodostamista tai rasitetietojen lisäämistä eli perusparannusta kannattaa jatkaa järjestelmällisesti toimitusinsinöörien harkinnan mukaan. Käyttöoikeusyksiköiksi muodostaminen on järkevää varsinkin niiltä osin, kuin tutkittujen rasitteiden kohdistuminen on verrattain helppoa eivätkä rasitteet sijoitu äärettömän laajalle toimitusalueen ulkopuolelle. Jonkin rasitteen osittain käyttöoikeusyksiköiksi muodostamista ja niiden sijainnillistamista kannattaa välttää tulevaisuuden epäselvyyksien vähentämiseksi ja tehdä nämä alkuperäisiin rasitteisiin ja näiden alueisiin nähden kokonaisuuksina. Toimitusmiesten tulee myös pitää huoli siitä, ettei rasitteiden sijaintiin tai kohdistumisiin vahingossa puututa perusparannuksen yhteydessä, sillä varsinaiset muutokset vaativat asianosaisten paikalle kutsun ja rasitteiden käsittelyn toimituksessa.

Rasitesopimusten laatimisen ohjaamiseen ja avustamiseen kannattaa panostaa entistä enemmän. Nykyisellään sopimukset kiertävät turhaan edestakaisin asiakkaan ja toimitushenkilöstön välillä vaadittujen muutosten takia. Täsmälliseen halutunmalliseen lopputulokseen päästään helpommin, kun asiantunteva henkilö (toimitusvastaava tai toimitusvalmistelija) kertoisi rasiteosapuolille vaatimustenmukaiseen sopimukseen johtavat korjattavat muutoseikat sekä laatisi liitekartan pohjan rasiteosapuolien läpikäytäväksi. Tämä tulisi mielellään tehdä kaikkien rasiteosapuolten läsnä ollessa. Tällä varmistetaan siitä, että kunkin osapuolen haluamat ehdot on saatu tulkittua mukaan, eikä synny jääviyskysymyksiä. Itse toimitusmiehen tulee myös olla varovainen rasitesopimuksien laatimiseen liittyvissä neuvonta-asioissa, jottei tule jääväämään itseään varsinaisesta toimituksesta. Neuvontatyö parantaa asiakaspalvelun laatua ja vähentää turhaa epäselvyyksien sekä virheiden korjaamistyötä, joka osaltaan aiheutuu verrattain haastavasta ja spesifistä aihealueesta, jonka tuntemukseen ei keskivertokansalaisella ole minkäänlaisia edellytyksiä. Rasitesopimusten ja -liitekarttojen laatimisen kustannukset eivät nykyisellään kuulu suoraan toimitustaksaan, mutta näiden ottamista takaisin työprosessiin ja taksan määrittämistä kannattaisi harkita.

4.2 Alueellisia havaintoja ja johtopäätöksiä

Helsinki on jo maa-alueiltaan hyvin voimakkaasti rakennettua tai vaihtoehtoisesti tarkoituksella kaavoituksessa rakentamattomaksi jätettyä. Tästä huolimatta käynnissä on, sekä tulossa tiedetään olevan, monia suurten alueiden kaavoitus- ja rakennusprojekteja, joita on havainnollistettu kuvassa 22. Nämä luonnollisesti aiheuttavat alueilleen myös suuressa määrin kiinteistönmuodostuksellista työtä.

Voidaankin todeta, että näillä laajemmin kaupunkikehityksen kohteena olevilla tai muilla kohteiksi tulevilla alueilla tapahtuvaan rasitteiden selvittämistyöhön kannattaisi panostaa mahdollisuuksien mukaan. Esimerkkejä tällaisista alueista voisivat olla tulevaisuudessa asumiskäyttöön muutettavat Kruunuvuorenranta (kuvassa 22 turkoosi alue), mahdollisesti myös Vartiosaari sekä tulevaisuuden täydennysrakentamiskohde Keski-Pasila (kuvassa 22 violetti alue). Tämänkaltaisten alueiden osalta kannattaisi ennakoivan selvitystyön tuloksista ainakin tehdä kiinteistönmuodostustoimiston omaan käyttöön jonkinlainen rasitehakemisto ja -kartta. Joka tapauksessa monimutkaisia vanhoja rasitteita Helsingin alueella pois lukien Sipoon liitosalue on verrattain vähän jo rakennettun alueen määrän laajuuden vuoksi.



Kuva 22. Uutta Helsinkiä: kaupungin kehittyviä alueita [18].

Varsinkin Sipoon liitosalueella (kuvassa 22 vaaleanruskea alue) Itä-Helsingissä tullaan tulevaisuudessa tekemään kaupungin laajan kehittymisen vuoksi paljon kiinteistötoimuksia. Kyseisellä alueella toimiessa kannattaisi seurata tarkkaan kaavoituksen etene mistä, ja suorittaa havaintoihin perustuen ennakoiden kaikenlaista rasitteita koskevaa perusparannusta jo ennen asemakaavojen vahvistumista tämän helpottaessa varsinaisia tulevia kaavan toteuttamisesta seuraavia toimituksia. Koska nämä tehtävät kuuluvat nykyisellään ko. alueiden kiinteistörekisterin pitäjänä toimivalle Maanmittauslaitokselle, asiasta tulisi neuvotella Maanmittauslaitoksen edustajien kanssa.

5 Yhteenveto

Tässä työssä koottiin rasitteiden käsittelyssä voimassa olevia käytäntöjä myös lakitek-nisiä asioita esiintuoden. Työn vaatineen ajatustyön taustalla toimi usean vuoden ajan harjoituspaikassani Helsingin kaupunkimittausosastolla työn ohessa tekemäni havain-not, jotka toimivat osaltaan samalla universaalina lähteenä. Lisäksi käytiin läpi vanho-
jen rasitteiden käyttöoikeusyksiköiksi muodostamisen peruseriaatteilta pohjautuen Maanmittauslaitoksen työohjeisiin. Myös Vantaalle tehtyä rasitteiden käsittelemiseen liittyvää insinööriä käytettiin tuomaan esille havaintoja työtapojen kehittämiseksi.

Vanhojen rasitteiden tutkimistyön laajuuden suhteen voidaan lopuksi todeta, että mitä enemmän selventäviä ja merkintätavaltaan järjestelmällisiä lisätietoja valtakunnallisen kiinteistörekisterin tietoihin kirjataan, sitä helpompaa samoihin rasitteisiin törmätessä arkistotutkimuksissa niiden käsittely tulee tulevaisuudessa olemaan. Tätä tulee kuiten-kin toteuttaa harkinnan mukaan siinä määrin, kuin kussakin tapauksessa on järkevää ja käytettävien resurssien suuntaaminen muilta tärkeämmiltä töiltä on mahdollista. Kaikki kerran tehty työ on joka tapauksessa arvokasta, eikä sitä sovi heittää hukkaan.

Lähteet

- 1 Kaupunkimittausosasto. 2014. Verkkodokumentti. Helsingin kaupunki. <www.hel.fi/hki/Kv/fi/Kaupunkimittausosasto>. Päivitetty 9.4.2014. Luettu 12.4.2014.
- 2 Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK). 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>>. 2013. Luettu 8.4.2014.
- 3 Kiinteistönmuodostamislaki. 554/12.4.1995.
- 4 SKTY:n kiinteistöinsinöörien kerho: Asemakaava-alueen kiinteistötekniikka. 2002. Porvoo: Suomen kuntatekniikan yhdistys ry.
- 5 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 132/5.2.1999.
- 6 Nuora, Minna. 2012. Rasitteiden perusparantaminen Vantaalla. Insinööriyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu.
- 7 Kiinteistörekisteri. 2014. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/digituotteet/kiinteistorekisteri>>. 2014. Luettu 12.4.2014.
- 8 Rakennusrasitteet. 2014. Verkkodokumentti. Helsingin kaupunki. <<http://www.hel.fi/hki/rakvv/fi/rakentaminen+ja+luvut/rakennusrasitteet>>. Päivitetty 20.4.2012. Luettu 10.4.2014.
- 9 Helsingin kaupunkimittausosaston aineisto. 2014.
- 10 Kiinteistötietopalvelu. Maanmittauslaitos. 2014.
- 11 Pirinen, Jussi I. 2014. Toimitusinsinööri, Helsingin kaupunki. Keskustelu 2.4.2014.
- 12 Pirinen-Stürmer Sirpa. 2014. Toimitusvalmistelija. Helsingin kaupunki. Keskustelu 11.4.2014.
- 13 Ervasti, Katri. 2014. Tontin lohkomisen ja määräalan rekisteröintiprosessit Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolla. Insinööriyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu.
- 14 Pietarinen, Lea. 2014. Toimitusvalmistelija, Helsingin kaupunki. Keskustelu 20.3.2014.

- 15 Myyryläinen, Timo. 2014. Kiinteistörekisterinhoitaja, Helsingin kaupunki. Keskustelu 16.4.2014.
- 16 Tieoikeudet käyttöoikeusyksiköiksi. 2013. Työohje. Maanmittauslaitos, Toimitus-tuotannon tiimit. 1.2.2014.
- 17 Mansner, Jarno. Toimistopäällikkö. Eerolainen, Vuokko. Kiinteistöinsinööri. Hel-singin kaupunki. Keskustelu 7.5.2014
- 18 Uutta Helsinkiä. 2014. Verkkodokumentti. Helsingin kaupunki.
<<http://www.uuttahelsinki.fi/>>. 2014. Luettu 19.4.2014.
- 19 Kiinteistörekisteriasetus. 970/5.12.1996.

Rasitesopimusmalli

Rasitesopimusmallin ensimmäinen sivu.

11.3.2014 1

RASITESOPIMUS

Kiinteistöjen (esim. 91-41-28-1) ja (esim. 91-41-28-2) omistajina sovimme seuraavista käyttöoikeuksista:

1. Kiinteistöllä (esim. 91-41-28-1) on rasitteena pysyvä oikeus kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen kiinteistön (esim. 91-41-28-2) alueella. Tievalue on esitetty liitekartalla (alue A) ja sen leveys on (esim. 4) metriä.
 - Tien rakentamiskustannuksista (kuntoonpanokustannus) vastaa kiinteistö (esim. 91-41-28-1) / vastaavat kiinteistöt (esim. 91-41-28-1 ja 2 kumpikin ½).
 - Tie on kiinteistöjen (esim. 91-41-28-1 ja 2) yhteisessä käytössä.
 - Tien kunnossapidosta vastaavat kiinteistöt (esim. 91-41-28-1 ja 2) puoliksi siltä osin kuin tie on yhteisessä käytössä (kartalla alue a). Siltä osin kuin tietä käyttää vain kiinteistö (esim. 91-41-28-1), vastaa tämä kunnossapitokustannuksista.
 - Tie pinnoitetaan kivituhkalla / kestopäällysteellä / soralla ja sen korkeusasemasta sovitaan...
 - Kulkualuetta ei saa käyttää ajoneuvojen pysäköintiin eikä aluetta muutenkaan saa käyttää tavalla, joka estää tai vaikeuttaa sen käyttöä kulkuväylänä.
2. Kiinteistöllä (esim. 91-41-28-1) on rasitteena pysyvä oikeus vesi-, jätevesiviemäri-, sadevesiviemäri-, puhelin-, sähkö-, lämpö- ja tietoliikennejohtojen ja johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen kiinteistön (esim. 91-41-28-2) alueella. Johtoalue on esitetty oheisella liitekartalla (alue B) ja sen leveys on 3 metriä.
 - Johtojen rakentamiskustannuksista (kuntoonpanokustannus) vastaa kiinteistö (esim. 91-41-28-1) / vastaavat kiinteistöt (esim. 91-41-28-1 ja 2 kumpikin ½) / Johdot on rakennettu jo aiemmin, joten rakentamiskustannuksista ei erikseen tässä yhteydessä sovita.
 - Johtojen kunnossapitokustannuksista vastaavat (esim. 91-41-28-1 ja 2) yhteisesti siltä osin kuin johdot ovat yhteisessä käytössä (kartalla alue b). Siltä osin kuin johdot palvelevat vain tiettyä kiinteistöä vastaa tämä kiinteistö johtojen kunnossapitokustannuksista.
 - Mikäli johtoalueella joudutaan suorittamaan kaivamista, kaivettu alue kunnostetaan kaivamisen jälkeen entiseen kuntoonsa . . 200 mennessä.
 - Rasitealueella ei saa suorittaa sellaisia rakentamis-, kaivamis- tai istutus- ym. töitä, jotka voivat vaikeuttaa johtojen käyttöä ja kunnossapittoa.
3. Kiinteistöllä (esim. 91-41-28-1) on rasitteena pysyvä oikeus jätteiden kokoamispaikan sijoittamiseen ja käyttämiseen kiinteistön (esim. 91-41-28-2) alueella. Jätteiden kokoamispaikka on osoitettu oheisella liitekartalla (alue C) ja sen koko on (esim. 1m x 1,5m).
 - Jätteiden kokoamispaikan rakentamiskustannuksista (kuntoonpanokustannus) vastaa kiinteistö (esim. 91-41-28-1) / vastaavat kiinteistöt (esim. 91-41-28-1 ja 2 kumpikin ½).

Postiosoite
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Kaupunkimittaus
Kiinteistönmuodostustoimisto
Viipurinkatu 2 / Helsinki 51
kiinteistorekisteri.kmo@hel.fi

Puh. (09) 310 31942
Fax. (09) 310 31977



Rasitesopimusmallin toinen sivu.

11.3.2014 2

- Jätteiden kokoamispaikan kunnossapitokustannuksista vastaa kiinteistö (esim. 91-41-28-1) / vastaavat kiinteistöt (esim. 91-41-28-1 ja 2 kumpikin ½.)
 - Jätteiden kokoamispaikan ympärille saa rakentaa aidan tonttien omistajien erikseen sopimalla tavalla.
4. Kiinteistöllä (esim. 91-41-28-1) on rasitteena pysyvä oikeus ajoneuvojen pitämistä varten tarvittavan alueen sijoittamiseen ja käyttämiseen kiinteistön (esim. 91-41-28-2) alueella. Rasitealueelle saa sijoittaa yhden ajoneuvojen pitämispaikan. Rasitealue on esitetty oheisella liitekartalla ja sen koko on 5 x 2,5 m (alue D).
- Rasitealueen rakentamiskustannuksista vastaa kiinteistö (esim. 91-41-28-1).
 - Rasitealueen kunnossapitokustannuksista vastaa kiinteistö (esim. 91-41-28-1).
 - Rasitealueelle saa sijoittaa sähkötolpan ja sitä varten tarvittavat johdot.
 - rasitealueen saa pinnoittaa...

Käyttöoikeuksista ei suoriteta korvauksia puolin eikä toisin / suoritetaan korvauksena ___ euroa.

Sopimuksen osapuolilla on toista osapuolta enempää kuulematta oikeus hakea rasitteiden rekisteröintiä. Rasitteiden rekisteröintikustannuksista vastaa kiinteistö (esim. 91-41-28-1) / kiinteistöt (esim. 91-41-28-1 ja 2) seuraavasti...

Sopijaosapuolet sitoutuvat siirtämään sopimuksessa mainitut ehdot myös kiinteistöjen uusia omistajia koskeviksi.

Tätä sopimusta on tehty kolme kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kiinteistötoimituksen asiakirjoihin liitettäväksi.

Helsingissä 1.1.2012

Kiinteistön (esim. 91-41-28-1) puolesta

Kiinteistön (esim. 91-41-28-2) puolesta

Pekka Puuhanen

Seppo Sisukas
Asunto Oy Helsingin Malli-Asunto

Ohje rasitesopimuksen laatijalle:

1. Rasitesopimukseen voidaan kirjata erilaisia käyttöoikeuksiin liittyviä ehtoja ja rajoituksia, jotka kussakin tapauksessa katsotaan tarpeelliseksi.
2. Rasite voidaan tarpeen mukaan perustaa myös määräaikaisena (KML § 154)
3. Jos kiinteistörasitteiden lisäksi on tarpeen perustaa rakennusrasitteita, niistä ja niiden perustamismenettelystä on säädetty erikseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki)

Postiosoite
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Kaupunkimittaus
Kiinteistönuodostustoimisto
Viipurinkatu 2 / Helsinki 51
kiinteistorekisteri.kmo@hel.fi

Puh. (09) 310 31942
Fax. (09) 310 31977

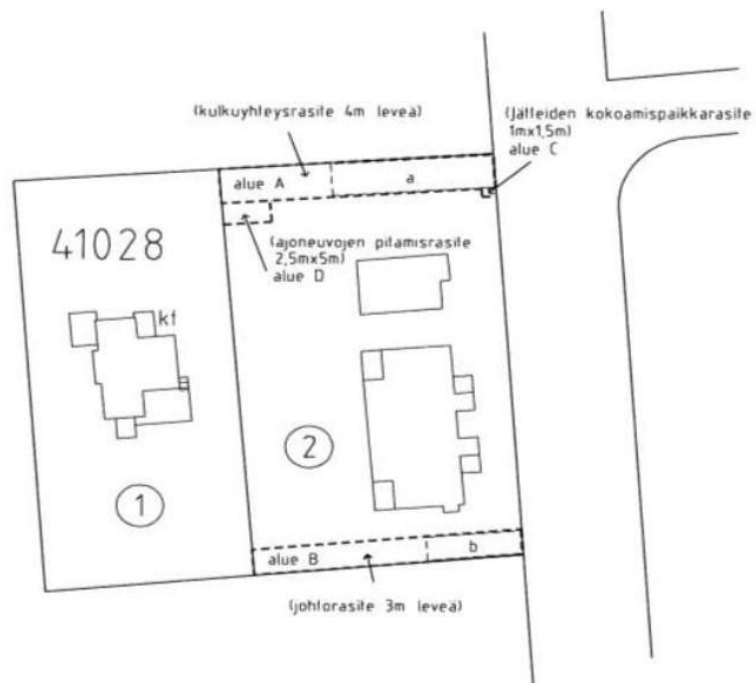


Rasitesopimuksen liitekartan malli

11.3.2014 3

RASITESOPIMUKSEN 1.1.2012 LIITEKARTTA

Kartan mittakaava 1:500



Tontin 91-41-28-1 puolesta

Pekka Puuhanen

Tontin 91-41-28-2 puolesta

Seppo Sisukas
Asunto Oy Helsingin Malli-Asunto

Postiosoite
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Kaupunkimittaus
Kiinteistönmuodostustoimisto
Viipurinkatu 2 / Helsinki 51
kiinteistörekisteri.kmo@hel.fi

Puh. (09) 310 31942
Fax. (09) 310 31977

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto