



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Tuomo Viitala

Yhteispihat pääkaupunkiseudulla

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriytyö

7.4.2020

Tekijä Otsikko	Tuomo Viitala Yhteispihat pääkaupunkiseudulla
Sivumäärä Aika	26 sivua + 1 liite 29.2.2020
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaaja	yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Tämän insinööriyön tarkoituksena on tutkia ja havainnollistaa yhteispiha-rasitteita pääkaupunkiseudun alueelta. Ensimmäisenä tehtävänä on luoda karttapohja, josta näkyy kaikki yhteispiha-rasitteet ja selvittää hieman, minkälaisia alueita ne ovat. Lisäksi työssä on tarkoituksena selittää taustaa yhteispiha-rasitteesta lainsäädännössä, mitkä ovat sen perustamisedellytykset, milloin se on tullut lakiin ja miksi se perustettiin.</p> <p>Yhteispiha-rasitteet löytyvät MML:n ylläpitämästä kiinteistötietopalvelusta, josta voi selata valtakunnallisen KTJ:n tietoja. Kiinteistötietopalvelusta kaikkien yhteispiha-rasitteiden esille tuominen samanaikaisesti on aikaa vievää ja niiden tarkkaa käyttötarkoitusta ei siellä mainita. Tästä syystä niitä haettiin työssä ja ne tuotiin näkyville yhdelle karttapohjalle.</p> <p>Tarkemmassa tutkimusvaiheessa valitsin kaikista löytämistäni yhteispiha-rasitteista kolme kohdetta, joita tutkin tarkemmin. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, mihin eri kiinteistöt käyttävät omia yhteispihojaan vai onko kaikilla yhteispihoilla samankaltaiset käyttötarkoitukset.</p> <p>Lopputuloksena saatiin pääkaupunkiseudun nykyiset yhteispiha-rasitteet kartalle ja kolmesta tutkimuskohteesta saatiin tehtyä selvitys siitä, mihin tarkoitukseen kiinteistöt käyttävät yhteispiha-alueitaan.</p>	
Avainsanat	yhteispiha, rasite, KTJ, kiinteistötietopalvelu

Author Title	Tuomo Viitala Joint Yard Easements in Helsinki Metropolitan Area
Number of Pages Date	26 pages + 1 appendix 29 February 2020
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructor	Aune Rummukainen, Principal Lecturer
<p>The purpose of this Bachelor's thesis was to study and illustrate joint yard easements in the Helsinki metropolitan area. Furthermore, the thesis illuminated the legal background of, conditions for and reasons to the joint yard easements.</p> <p>First, a single map that shows locations to all the joint yard easements was created to establish the nature of the areas with joint yard easements. The map was based on the Finnish Land Information database maintained by the National Land Survey on Finland. The map was created because not only is it time consuming to disclose all the joint yard easements from the database, but also their exact purposes are not mentioned.</p> <p>Three joint yard easements were selected for further study to establish when the easements were established, what uses they have and whether all the joint yards have similar uses.</p> <p>The final year project resulted in a map of the Helsinki metropolitan area showing the locations for joint yard easements, together with detailed information about three sample joint yard easements.</p>	
Keywords	joint yard, easement, Finnish land information system

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Käsitteitä ja perusteita	2
2.1	Rasite ja rasiteoikeus	2
2.1.1	Kiinteistörasite ja rakennusrasite	2
2.1.2	Pysyvä ja määräaikainen rasite	3
2.2	Rasitteen perustaminen	3
2.3	Rasitteen siirtäminen, muuttaminen ja poistaminen	5
2.4	Kiinteistörekisteri	6
	Kiinteistörekisterin merkintä ja käyttöoikeusyksiköt	8
3	Yhteispiha-rasite	9
3.1	Yhteispiha-rasite lainsäädännössä	9
3.2	Yhteispiha-rasitteen perustaminen	10
4	Selvitys pääkaupunkiseudun yhteispiharasitteista	11
5	Tutkimuskohteet	16
5.1	Tutkimuskohteiden valintaperusteet	16
5.2	Tutkittavat kohteet	16
5.2.1	Yhteispiha 091-2012-K77	16
	18	
5.2.2	Yhteispiha 091-2016-K31	19
5.2.3	Yhteispiha 049-2017-K196	21
6	Päätelmät	24
7	Yhteenveto	25
	Lähteet	26
	Liitteet	
	Liite 1. Toimitusasiakirja	

Lyhenteet

HE	Hallituksen esitys eduskunnalle
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä.
MML	Maanmittauslaitos.
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.
QGIS	QGIS on vapaa paikkatieto-ohjelmisto, joka sisältää mahdollisuuden tiedon selaamiseen, muokkaamiseen ja analysointiin.

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tarkoituksena on etsiä ja tutkia kaikki nykyiset yhteispiha-rasitteet alueelta Helsinki–Espoo–Kauniainen–Vantaa. Rasitteet etsitään MML:n ylläpitämästä kiinteistötietopalvelusta, josta voi selata valtakunnallisen KTJ:n tietoja. Sieltä rasitteet voidaan etsiä käyttämällä käyttöoikeusyksiköiden hakumenetelmää ja valita hakuvaihtoehdoksi yhteispiha. Kun kaikki pääkaupunkiseudun olemassa olevat yhteispiha-rasitteet on löydetty, ne havainnollistetaan kartalle.

Tämän jälkeen valittiin kaikista yhteispiha-rasitteista kolme esimerkkiä, joita tutkittiin tarkemmin. Tutkimusta varten tilattiin toimitusasiakirjat Helsingin ja Espoon kaupunkimitaus yksiköiltä kyseisiä kohteita varten. Tutkimuksessa selvitetään, mihin kohteet käyttävät omaa yhteispiha-alueitaan, milloin se on rekisteröity, mitkä kiinteistöt ovat oikeutettuja ja mitkä rasiitettuja.

Työn alussa käydään yleisesti läpi, mitä rasitteet ovat ja mitkä ovat niiden perustamisedellytykset. Tämän jälkeen keskitytään yhteispiha-rasitteeseen lainsäädännössä, mitkä ovat sen perustamisedellytykset, milloin se on tullut lakiin ja miksi se perustettiin.

Lisäksi tutkimuksen yhteydessä huomasi, että yhteispihoja perustetaan nykyään myös ilman rasitteita. Useat lähekkäin olevat taloyhtiöt ovat rakennuttaneet yhteispihoja asukaidensa yhteiseen käyttöön. Arabianrannan uudet taloyhtiöt ovat osakkaita Arabian Palvelut -nimisessä yhtiössä, joka on rakennuttanut alueelle yhteispihoja ja vastaa niiden kunnossapidosta [9].

2 Käsitteitä ja perusteita

2.1 Rasite ja rasiteoikeus

Rasite on sellainen kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus, jolla edistetään oikeutetun kiinteistön tarkoituksen mukaista käyttöä. Kiinteistönmuodostamislain [KML] 2.1 §:n mukaan kiinteistöön kuuluu sen alue, osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin sekä rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Toimitusmenettelyn käsikirjan mukaan rasite on kiinteistön hyväksi perustettu pysyvä tai määräaikainen käyttöoikeus, jonka tarkoituksena on pyrkiä edistämään kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä [4]. Rasitteet on rekisteröitävä, jotta kiinteistölle saadaan määrämuotoinen lainvoimainen oikeus käyttää tietyllä tapaa toista rekisteriyksikköä hyväkseen ja saadaan turvattua rasitteiden pysyvyys myös kiinteistön omistuksen muuttuessa. Kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, kiinteistöä ja muuta rekisteriyksikköä sekä niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet syntyvät tai lakkaavat, jollei siitä toisin säädetä.

Rasitetyyppejä on monenlaisia, koska erilaiset olosuhteet ja tarpeet ovat ajan kuluessa muodostaneet eri lainsäädäntöjen kautta omat sovellutuksensa. Asemakaava-alueilla kiinteistöihin kohdistuvat rasitteet ovat pääasiassa nykylainsäädännön mukaisia, joko kiinteistörasitteita tai rakennusrasitteita [4]. Tässä työssä keskitytään yhteispiha-rasitteisiin, jotka ovat kiinteistörasitteita.

Mikäli asianosaiset ovat sopineet rasitteen tai oikeuden poistamisesta tai sen käyttämisestä koskevien määräysten muuttamisesta ja tallaisesta toimenpiteestä johtuvien menetyksen korvaamisesta eikä asian käsitteleminen toimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen, voi kiinteistörekisterin pitäjä ratkaista asian päätöksellään [KML 165 §].

2.1.1 Kiinteistörasite ja rakennusrasite

Rasitteita on kahden laisia: kiinteistörasitteet ja rakennusrasitteet.

Kiinteistörasitteet tarkoittavat rasitteita, jotka kohdistuvat kiinteistön alueen maanpohjaan ja niiden käsittely kuuluu kiinteistöviranomaisille. Kiinteistörasitteiden säännökset kuuluvat kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön.

Rakennusrasitteet taas kohdistuvat rakennukseen tai rakennettuun kiinteistön osaan. Rakennusrasitteiden käsittely kuuluu rakennusvalvontaviranomaisille maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöjen perusteella. Rakennusrasite voidaan perustaa, kun sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä ja se on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu liiallista haittaa rasitetulle kiinteistölle. Rakennusrasite voi olla myös asemakaavan edellyttämä, jolloin sinne voidaan perustaa väestösuoja, autopaikoitus tai jätehuollon aluetta rakennuksissa, kulkuyhteys muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten ilman, että asianosaiset ovat siitä erikseen sopineet [MRL 158–159 §].

2.1.2 Pysyvä ja määräaikainen rasite

Pysyvä käyttöoikeus perustetaan pysyväksi rasitteeksi viranomaiskäsittelyssä ja lopulta rekisteröidään, jolloin se pysyy voimassa kiinteistöjen omistajavaihdoksista huolimatta.

KML:n 154 §:n mukaan kiinteistörasite on mahdollista perustaa määräaikaisena, jos perustettavaa rasitetta ei odotettavissa olevien olosuhteiden muuttumisen vuoksi tai muun erityisen syyn vuoksi voi pitää tarkoituksenmukaisena. Toimituksessa tulee määrätä ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Tarvittaessa toimituksessa voidaan myös määrätä tapahtuma, jonka takia määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä. Määräaikainen rasite voidaan perustaa odotettavissa olevan muutoksen vuoksi tai jos jostain muusta erityisestä syystä pysyvää rasitetta ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Tässä tapauksessa kiinteistörekisteriin on merkittävä rasitteen voimassaoloaika.

MRL:n mukaan määräaikainen rakennusrasite voi tarkoittaa myös rasitteen raukeamista jonkun tapahtuman jälkeen. Tietäoikeus lakkaa kiinteistötoimituksessa, jossa katualueeksi tarkoitettu alue muodostetaan yleiseksi alueeksi. [MRL 107 §.]

2.2 Rasitteen perustaminen

Rasite on mahdollista perustaa, jos se on kiinteistölle tai kunnalla tarpeellinen, asianosaiset sopivat siitä ja siitä ei aiheudu haittaa rasitettavalle rekisteriyksikölle tai

alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle. Rasite voidaan myös perustaa ilman asianosaisten sopimusta, jos se on KML 154 §:n 1 momentin 1–8 ja 11 kohdassa mainittu rasite [KML 156 §], joka koskee jakotoimitusten ja pakollisen tilusvaihdon aluetta.

Perustettaessa rasitetta se ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja rasitteesta tai sen käyttämisestä ei saa aiheutua tarpeetonta haittaa ympäristölle eikä se saa tuoda kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä. [KML 157 §]

Asemakaava-alueella on mahdollista perustaa 154 §:n 1 momentin 1–4 ja 11 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 6 kohdassa tarkoitettu ajoneuvon pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, mikäli rasitteesta ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle ja se on kunnalle tai oikeutetulle kiinteistölle tärkeä. [KML 156 §]

Kiinteistörasitteet on jaettu KML 154 §:ssä eri tyypeihin, jotka edellyttävät perustettavan rasitteen olevan jokin seuraava toisen rekisteriyksikön alueelle perustettava oikeus. Lisäksi KML 154a §:ssä on yksi rasite.

KML 154 §:ssä luetellut rasite tyypit

talousveden ottamiseen

talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen

veden johtamiseen maan kuivaamista 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; kulkuyhteyttä varten tarvittava alue voidaan määritellä myös kolmiulotteisena. [KML 154 §]

sekä KML 154 a §:ssä mainittu rasite.

Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu.

2.3 Rasitteen siirtäminen, muuttaminen ja poistaminen

Asianosaisten sopimuksella kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan toimituksessa siirtää tai sen käyttöä koskevia määräyksiä muuttaa tai lisätä, jos toimenpiteestä ei aiheudu haittaa asemakaavan toteuttamiseen. Siirtäminen tai määräyksiin kajoaminen ei vaadi asianosaisten sopimusta, jos sillä voidaan poistaa rasitteesta olosuhteiden muuttumisen takia aiheutuva haitta tai vähentää sitä. Samoin on asia, jos se mahdollistaa rasitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus olosuhteiden muuttumisen vuoksi on heikentynyt. Siirtämisestä tai käyttömääräyksiin kajoamisesta ei kuitenkaan saa aiheutua rekisteriyksiköille huomattavaa haittaa. [KML 160 §.]

Kiinteistötoimituksessa voidaan kohteena olevaa aluetta koskeva tarpeeton rasite tai yksityistielain mukainen oikeus poistaa, jos se todetaan tarpeettomaksi. Poistamalla turhat rasitteet, kiinteistörekisteri selkeytyy. Toimituksessa perustettu rasite on myös mahdollista poistaa, jos asianosaiset huomaavat, että rasitteen merkitys siihen oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle on vähentynyt. Muussa tapauksessa rasite voidaan poistaa, jos olosuhteet ovat muuttuneet niin, ettei rasitetta enää voitasi perustaa eikä rasite ole kiinteistölle ja kunnalle välttämätön. Välttämätön rasite voidaan poistaa, jos rasitteesta

aiheutuvan kohtuuttoman haitan poistaminen ei ole mahdollista ja jos poistetun rasitteen sijaan voidaan perustaa vastaavanlainen rasite toiseen paikkaan [KML 161 §].

2.4 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisteri on Maanmittauslaitoksen hallinnoima virallinen rekisteri Suomen kiinteistöistä. Maanmittauslaitoksen lisäksi sitä ylläpitää tällä hetkellä 74 kuntaa, jotka ovat ottaneet hoitaakseen omien alueidensa ylläpidon. Kunnalle kuuluu vain alueellaan olevan asemakaava-alueen kiinteistörekisterin ylläpito, muista alueista Maanmittauslaitos huolehtii itse.

Kiinteistörekisteri sisältää kiinteistöjen sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan. Rekisterin muita ominaisuustietoja ovat perustiedot kiinteistöistä, kuten kiinteistöntunnus, nimi, pinta-ala ja arkistoviite. Rekisteriin on merkitty kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä niistä luovutetut määräalat ja yhteisalueosuudet. Lisäksi rekisteri sisältää kiinteistöjen muodostumistiedot, osuudet yhteisiin alueisiin, tiedot rekisteriyksikkö koskeneista kiinteistötoimituksista ja viranomaispäätöksistä, kaavat ja rakennustiedot sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset. Seuraavalla sivulla malliesimerkki karttaotteesta [8.]

Kiinteistörekisteri on julkinen kaikille, ja se muodostuu tekstiosasta (ominaisuustiedot) ja sitä tukevasta karttaosasta (sijaintitiedot). Kaikki rekisterissä olevat tiedot syntyvät ja muuttuvat maanmittaustoimitusten ja viranomaispäätösten kautta. Rekisterin tiedot päivitetään joka yö. [8]



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 30.1.2017
 Rekisteriyksikkö 858-417-10-53 KALLIOISTENMAA

Sivu 1 (3)

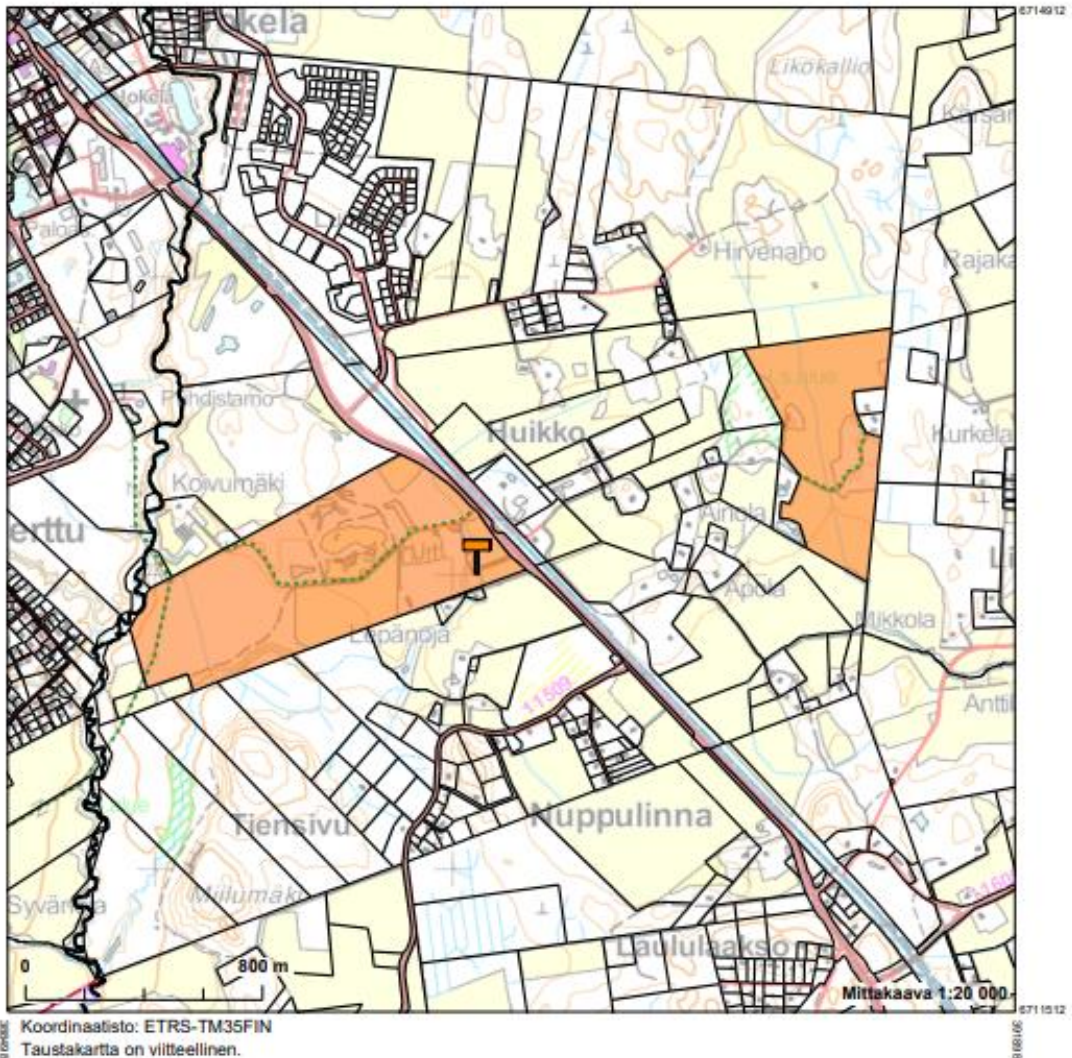


Kiinteistötunnus: 858-417-10-53
 nimi: KALLIOISTENMAA
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Tuusula (858)
 Palstojen lukumäärä: 2

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 30.1.2017.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Kuva 1. Esimerkki Kiinteistörekisterin karttaotteesta [7]

Kiinteistörekisterin merkintä ja käyttöoikeusyksiköt

Kiinteistörekisteriotteessa rasitteisiin kohdistuvat merkinnät sijaitsevat kohdassa ”Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset”. Rasitteet on merkattu kiinteistörekisteriin niin, että siinä näkyy joko molemmat, rasitettu ja oikeutettu kiinteistö tai vain toinen. Rekisteriotteessa kiinteistö, jonka otetta tarkastellaan, on merkitty rasitteissa alleviivattuna. (Kuva 2.)

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1)	Voimansiirtolinja (Y2001-12320) Kontiolahden johtojärjestelyt 110 kV Voimansiirtolinja /2 Leveys: 48 m Oikeutetut: <u>Fingrid Oyj</u> Rasitettu: <u>276-404-62-29 Jaama</u>	Rekisteröintipvm: 25.1.2001 Voimaantulopvm: 19.11.1986
2)	Voimansiirtolinja (Y2001-12549) Kaltimo-Höytiäinen 110 kV Voimansiirtolinja /2 Leveys: 47 m Oikeutetut: <u>Fingrid Oyj</u> Rasitettu: <u>276-404-62-29 Jaama</u>	Rekisteröintipvm: 30.1.2001 Voimaantulopvm: 9.4.1962
3)	Tieoikeus (000-2008-K1606) / Leveys: 8 m Oikeutetut: <u>276-404-62-29 Jaama</u>	Rekisteröintipvm: 23.2.2008

Kuva 2. Esimerkki kiinteistörasitteiden merkinnöistä kiinteistörekisteriotteella.

3 Yhteispiha-rasite

Yhteispihat ovat kahden tai useamman kiinteistön omistamia ja yhteiseen käyttöön suunniteltuja alueita. Yhteispihat ovat rasitteita, ja ne voidaan muodostaa rasitesopimuksella. Rasite on kiinteistön oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta tiettyyn tarkoitukseen, tässä tapauksessa kiinteistöillä siis olisi yhteinen piha-alue. Yhteispihat voivat olla kiinteistöjen välissä olevia avoimia piha-alueita tai tonttien reunoilla sijaitsevia tupakkapaikkoja tai vastaavia. Yhteispiha-rasitteet alkavat olemaan nykyään entistä tavallisempia, varsinkin isoissa kaupungeissa missä rakennetaan paljon ja missä on ahdasta. Uusia kerrostaloja rakennetaan alueille, joissa niillä ei välttämättä ole omaa piha-alueita juuri lainkaan ja ainut mahdollisuus piha-alueeseen on muodostamalla yhteispiha-rasite toisen kiinteistön kanssa.

3.1 Yhteispiha-rasite lainsäädännössä

Yhteispiha-rasitteeseen liittyvät samat lainsäädännöt kuin muihinkin rasitteisiin. Yleisenä lähtökohtana voidaan vedota, että kaikkia rasitteita perustettaessa lähtökohtana tulee olla se, että ne ovat tarkoituksenmukaisia eivätkä aiheuta huomattavaa haittaa kenellekään. KML:n 154 § 6 kohdassa sanotaan, että kiinteistön hyväksi voidaan perustaa pysyvänä rasitteena oikeus käyttää toisen rekisteriyksikön aluetta, jos se on asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen.

Yhteispiha-rasitteesta on laissa säädetty vasta vuonna 2009, jolloin se tuli esille hallituksen esityksessä 265/2009.

Rasitteita koskevat muutokset

Kiinteistönmuodostamislain rasitetyyppejä lisättäisiin käytännössä esille nousseiden uusien tarpeiden vuoksi. Rasite voitaisiin siten ehdotuksen mukaan perustaa jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyviä laitteita ja rakennelmia varten, myös muiden ajoneuvojen kuin autojen eli esimerkiksi moottorikelkkojen tai asuntovaunujen pysäköintipaikkaa varten sekä asemakaava-alueella myös yhteispihaa varten. Rasitteen poistamista asianosaisten sopimuksella helpotettaisiin. Lisäksi rasitteen perustamisesta rasitetun rekisteriyksikön omistajalle ja haltijalle suoritettavien korvausten perusteita tarkennettaisiin.

Lakimuutos yhteispiha-rasitteista tuli voimaan 1. lokakuuta 2011. Tästä päivästä eteenpäin yhteispiha-rasitteita on saatu perustaa.

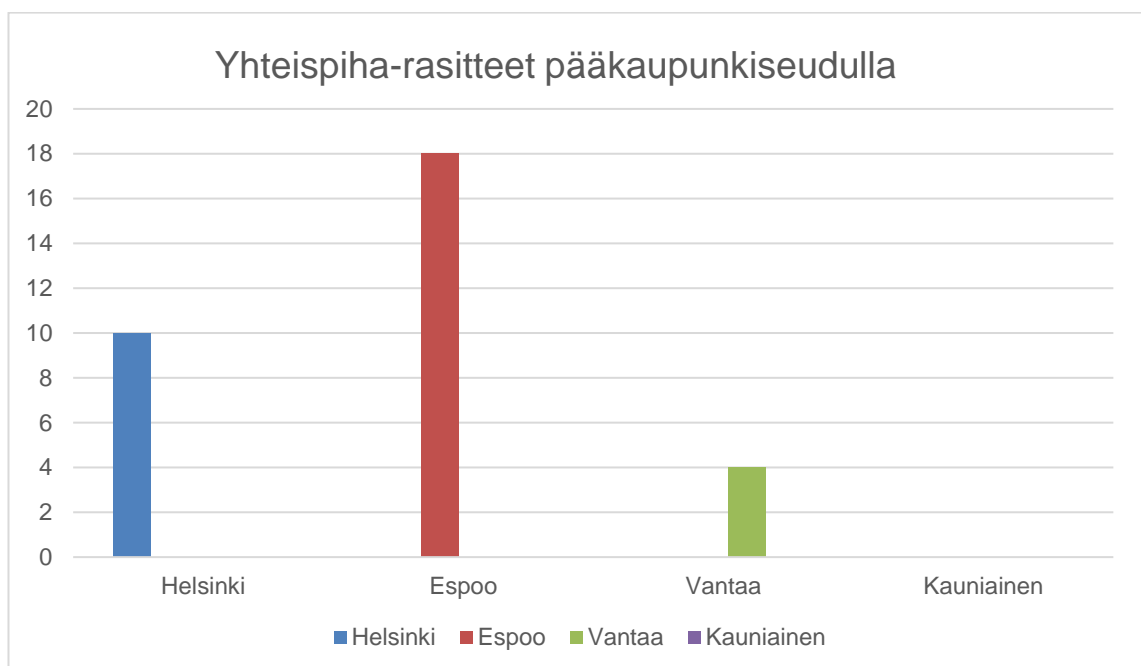
3.2 Yhteispiha-rasitteen perustaminen

Kuten muutkin rasitteet, yhteispiha-rasite vaatii pääsääntöisesti asianosaisten välistä sopimusta. Rasitteen tulee olla tarpeellinen kiinteistölle, eikä sen perustamisesta tule aiheutua huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai ennestään alueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle. Toimituksessa tulee määrätä alue, johon rasite kohdistuu sekä tarvittavat ehdot ja rajoitukset rasitteen käyttämiselle.

Yhteispiha-rasite on myös mahdollista perustaa ilman asianosaisten sopimusta, mutta vain jako- tai pakollisen tilusvaihtotoimituksen alaisella alueella. Tällaista kutsutaan pakorasitteeksi ja se voidaan perustaa, jos se on oikeutetulle kiinteistölle tärkeä ja siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle.

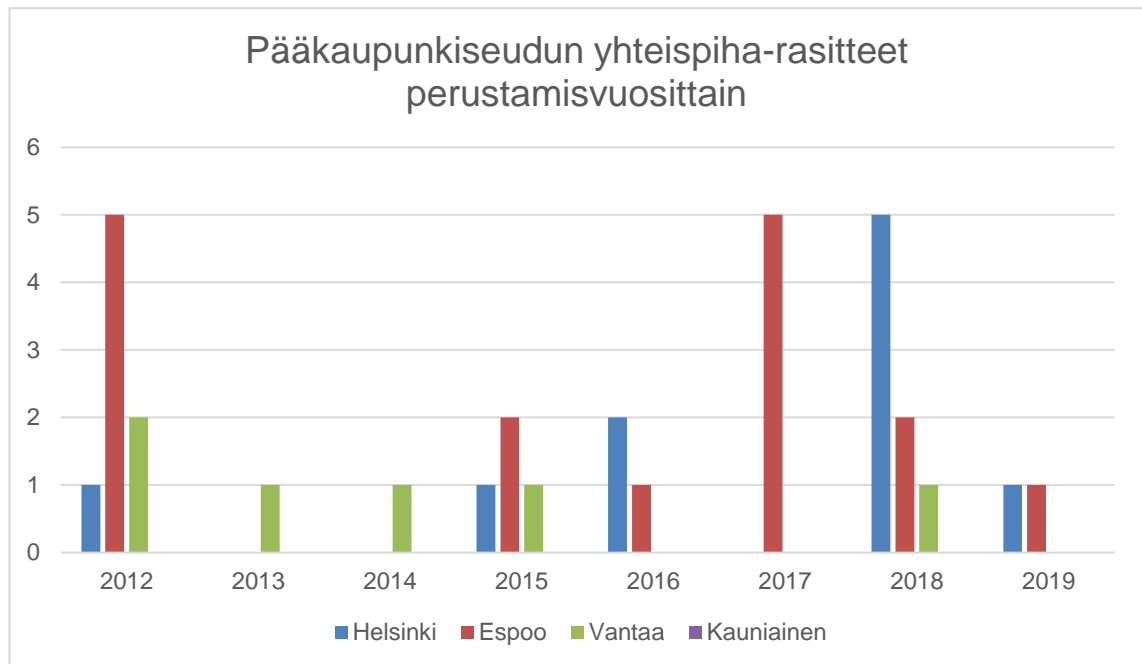
4 Selvitys pääkaupunkiseudun yhteispiharasitteista

Työssä on tarkoituksena etsiä kaikki olemassa olevat yhteispiha-rasitteet pääkaupunkiseudulta, eli alueelta Helsinki–Espoo–Kauniainen–Vantaa. Tarkoituksena on saada kaikki näkymään kartalle ja tarkastella minkälaisia käyttötarkoituksia niillä on. Lopuksi tutkin tarkemmin kolmea valitsemaani kohdetta, joita varten on hankittu toimitusasiakirjat. Toimitusasiakirjojen avulla selviää kaikki oleellinen tieto rasitetoimituksesta. Alkuperäisen arvion mukaan yhteispiha-rasitteita, olisi tällä hetkellä alueella muutama kymmenen. Lopulliseksi määräksi tuli 32: kymmenen Helsingissä, 18 Espoossa, neljä Vantaalla ja ei yhtään Kauniaisissa (Kuva 3).



Kuva 3 (kaavio). Tutkimuksessa löydetyt rasitteet.

Yhteispiha-rasitteita on perustettu vuodesta 2011 alkaen ja pääkaupunkiseudun yhteispiha-rasitteet on perustamisvuosittain esitetty kuvassa 4.



Kuva 4 (kaavio). Tutkimuksen rasitteet perustamisvuosittain.

Kuvan 4 kaaviosta nähdään, että vuonna 2012 on perustettu monta yhteispiha-rasitetta, joka voi johtua siitä, että monet ovat odottaneet lakimuutosta, joka tuli vuonna 2011. Toisina vuosina taas on hiljaisempaa. Hiljaisemmat perustamisluvut voivat johtua esimerkiksi siitä, että niinä vuosina ei ole rakennettu niin paljoa.

Työssä etsittiin rasitteita MML:n kiinteistötietopalvelusta, josta voi selata valtakunnallisen KTJ:n tietoja. Kiinteistötietopalvelun rekisteripalveluilla on monia eri hakutapoja, joilla voidaan hakea tarvittavia tietoja. Itse käytin hakutapana käyttöoikeusyksiköitä ja karttarajauksia. Valinnaiseksi rajausehdoksi valitsin, että hakuni etsii vain yhteispihoiksi luokiteltuja käyttöyksiköitä. Työ vaati hieman tarkkuutta, koska karttarajauksen hakuetaisyys ei ollut riittävä koko pääkaupunkiseudun kokoisen alueen hakemiseen kerralla. Siitä sai haettua vain osan kerrallaan, joten jouduin menemään tarkasti läpi koko pääkaupunkiseudun alueen, jotta saatiin varmasti jokaisen yhteispiha-alueen sijainti näkyviin. Seuraavalla sivulla taulukko 1, jossa on yleistietoa yhteispiha-rasitteista.

Taulukko 1. Yhteispiha-rasitteiden yleistietoja

	Sijaintikunta	Kiinteistötunnukset	Rekisteröintipvm.
1	<u>Helsinki</u>	091-2012-K77	7.6.2012
2	Helsinki	091-2014-K129	24.1.2015
3	Helsinki	091-2016-K31	3.3.2016
4	Helsinki	091-2016-K122	24.12.2016
5	Helsinki	091-2018-K44	13.6.2018
6	Helsinki	091-2018-K72	2.8.2018
7	Helsinki	091-2018-K89	5.9.2018
8	Helsinki	091-2019-K68	5.9.2018
9	Helsinki	091-2019-K69	5.9.2018
10	Helsinki	091-2019-K119	19.12.2019
11	<u>Espoo</u>	049-2012-K32	9.3.2012
12	Espoo	049-2012-K171	3.10.2012
13	Espoo	049-2012-K189	9.11.2012
14	Espoo	049-2012-K221	13.11.2012
15	Espoo	049-2012-K224	13.12.2012
16	Espoo	049-2014-K41	6.3.2014
17	Espoo	049-2014-K132	5.7.2014
18	Espoo	049-2015-K78	11.6.2015
19	Espoo	049-2015-K152	17.12.2015
20	Espoo	049-2016-K34	20.5.2016
21	Espoo	049-2017-K13	28.2.2017
22	Espoo	049-2017-K63	31.5.2017
23	Espoo	049-2017-K64	31.5.2017
24	Espoo	049-2017-K80	29.6.2017
25	Espoo	049-2017-K158	10.11.2017
26	Espoo	049-2017-K196	20.1.2018
27	Espoo	049-2018-K127	26.5.2018
28	Espoo	049-2019-K41	17.5.2019
29	<u>Vantaa</u>	092-2013-K89	20.7.2013
30	Vantaa	092-2014-K129	24.10.2014
31	Vantaa	092-2015-K97	5.8.2015
32	Vantaa	092-2018-K74	4.7.2018

Lopullinen karttapohja luotiin QGIS:n avulla. Siinä näkyvät kaikkien yhteispiha-rasitteiden sijainnit ja käyttöoikeusyksikötunnukset. Alueen suuren pinta-alan takia ja rasitteiden suurien etäisyyksien vuoksi oli vaikeaa saada kaikkia rasitteita samalle karttapohjalle sellaisena, että niiden sijainnit olisivat näkyvillä hyvin tarkasti. Käytin karttapohjana

OpenStreetMapin Standard-karttaa, joka toimii mielestäni tässä hyvin. Se oli tarpeeksi selkeä kauempaakin katsottuna, ja sen avulla saa suhteellisen hyvän käsityksen siitä, missä yhteispiha-rasitteet sijaitsevat (kuva 5).

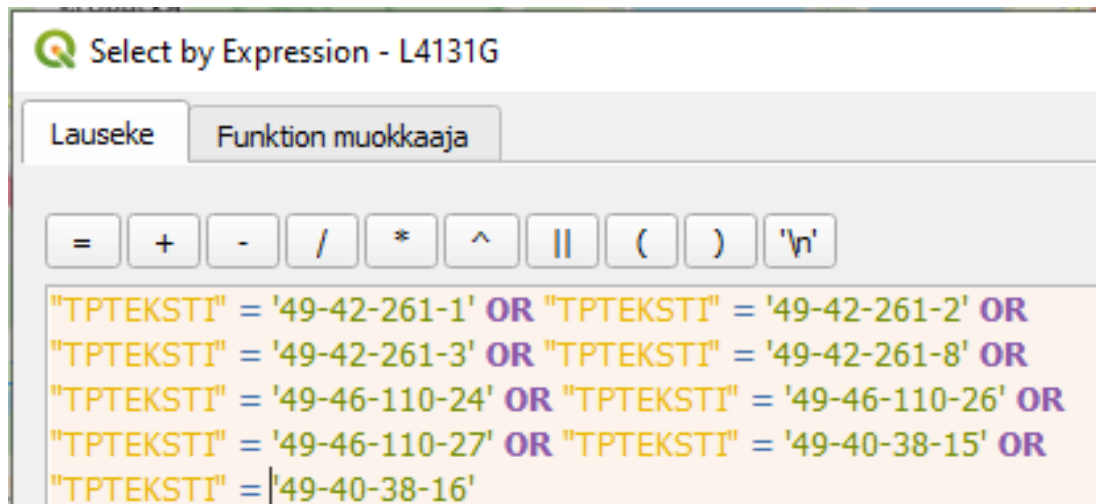


Kuva 5. Yhteispiha-rasitteet alueella Helsinki–Espoo–Kauniainen–Vantaa

Kuten kuvasta huomaa, yhteispiha-alueet painottuvat pääsääntöisesti tiheästi asutetuille alueille, missä kuitenkin on myös tilaa piha-alueille. Esimerkiksi kuvasta nähdään, että Helsingin ydinkeskustassa ei ole yhteispiha-alueita, koska se on niin tiiviisti rakennettua.

Selvitin yhteispiha-rasitteiden rasitetut ja oikeutetut kiinteistöt kiinteistötietopalvelun avulla tutkimalla otteita niiden kiinteistötietojärjestelmästä. Tämän jälkeen latsin Paitu-lista kiinteistörekisterikartta-aineistoa, joka on MML:n tuottamaa. Kiinteistörekisterikartta-aineistosta käytin palsta-alue-aineistoa, jonka vein QGIS-sovellukseen. Palsta-alue-aineistossa oli mukana kiinteistötunnukset. Valitsemalla niistä ne kiinteistöt, joilla on yhteispiharasitteet, pystyin erottelamaan ne muista ja lisäämään niiden sijainnit kartalle.

Kuvassa 6 oleva lauseke on yksi esimerkki monesta. Luomalla tällainen lauseke pystytään nopeuttamaan hakuprosessia huomattavasti, koska se valitsee automaattisesti juuri ne kohteet, joita etsitään. Muuten tiedostoa joutuu selaamaan pitkään, koska yleensä niissä voi olla satoja tai tuhansia eri kohteita. Tämä lauseke antoi yhdeksän eri kiinteistön sijainnit, ja näiden yhdeksän kiinteistön alueilla oli 3 yhteispiha-rasitetta.



Kuva 6. Esimerkki lausekkeesta, jota käytettiin QGIS-sovelluksessa

5 Tutkimuskohteet

5.1 Tutkimuskohteiden valintaperusteet

Tutkimuskohteet tässä työssä on valittu sijainnin ja niiden käyttötarkoitusten mukaan. Yhteispihojen käyttötarkoitukset voivat vaihdella riippuen siitä, missä päin kiinteistöä se sijaitsee ja mitä tai keitä varten se on muodostettu. Tämän takia valitsin kohteiksi yhteispiha-rasitteet, jotka ovat kaikki keskenään erilaisia. Lisäksi yritin olla valitsematta kaikkia kolmea kohdetta samasta kaupungista.

5.2 Tutkittavat kohteet

Tutkittavina kohteina oli kolme erilaista yhteispihaa: kaksi Helsingistä ja yksi Espoosta. Lähtökohtana oli tutkia kohteet yksitellen läpi. Tutkimuksissa käytettiin apuna toimitusasiakirjoja ja kiinteistöietopalvelua. Toimitusasiakirjaan on merkitty kaikki tiedot rasite-toimituksesta. Tässä työssä kuitenkin keskitytään toimitusasiakirjojen perustietoihin ja yhteispiha-rasitteeseen.

5.2.1 Yhteispiha 091-2012-K77

Yhteispiha-rasite 091-2012-K77 sijaitsee Helsingissä, ja sen perustiedot on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Yhteispiha-rasitteen 091-2012-K77 perustiedot.

Yhteispiha	091-2012-K77
Oikeutetut kiinteistöt	91-30-110-3 ja 91-30-110-1
Rasitetut kiinteistöt	91-30-110-3 ja 91-30-110-1
Osien lukumäärä	1
Rekisteröinti pvm.	7.6.2012

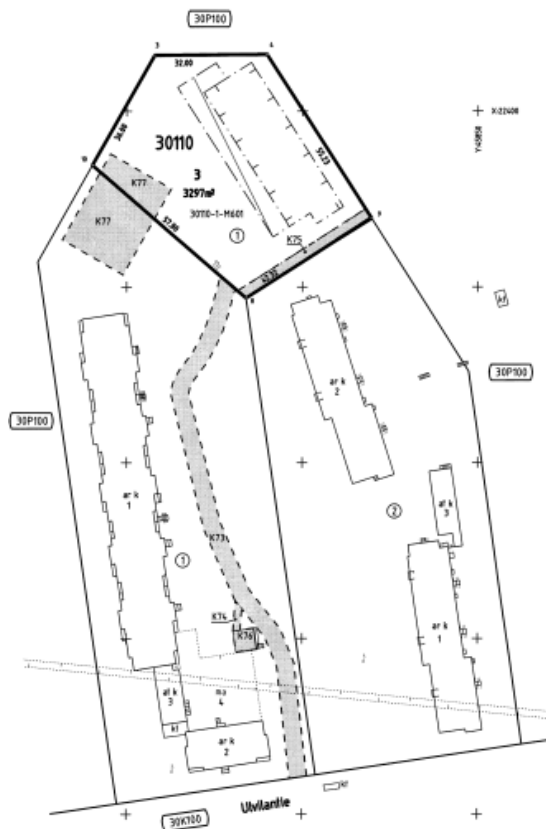
Yhteispiha-rasite on muodostettu alun perin tontin lohkomisen yhteydessä 7.6.2012, kun kiinteistöstä 091-30-110-1 lohkottiin tontti 91-30-110-3. Toimitusinsinööri totesi, että rasitesopimuksessa tarkoitetut rasitteet ovat kiinteistöille tarpeellisia ja niistä ei aiheudu

rasitetuille kiinteistöille huomattavaa haittaa. 18.8.2012 kiinteistöstä 091-30-110 lohkottiin toinen tontti 91-30-110-4, minkä takia nykyään yhteispiha on kiinteistöjen 91-30-110-3 ja 91-30-110-4 käytössä. Tämän yhteispiha-rasitteen nykyiset perustiedot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3 Yhteispiha-rasite 091-2012-K77, perustiedot nykyään.

Yhteispiha	091-2012-K77
Oikeutetut kiinteistöt	91-30-110-3 ja 91-30-110-4
rasitetut kiinteistöt	91-30-110-3 ja 91-30-110-4
Osien lukumäärä	1
Rekisteröinti pvm.	18.8.2012

Yhteispihan sijainti on Munkkivuoressa, Länsi-Helsingissä. Yhteispiha sijoittuu kiinteistöjen väliin, kiinteistön 91-30-110-3 länsipuolelle ja kiinteistön 91-30-110-4 pohjoispuolelle (kuva 7)



Kuva 7. Rasitealue on harmaalla merkattu alue kuvan vasemmassa ylänurkassa

Yhteispiha toimii siellä lastenleikkipuistona ja yleisenä ulkoilu- ja virkistysalueena. Alueen pohjoispuoli on aidattu, koska siellä menee yleinen ulkoilualue, aitaan on kuitenkin jätetty aukko mistä pääsee kulkemaan. Aidalla on voitu vähän rajoittaa ulkopuolisten ihmisten liikkumista alueella, mutta alueella ei kuitenkaan ole mitään kieltoja ulkopuolisia ihmisiä varten (kuva 8).



Kuva 8. Rasitteella 091-2017-K77 sijaitseva lasten leikkikenttä.

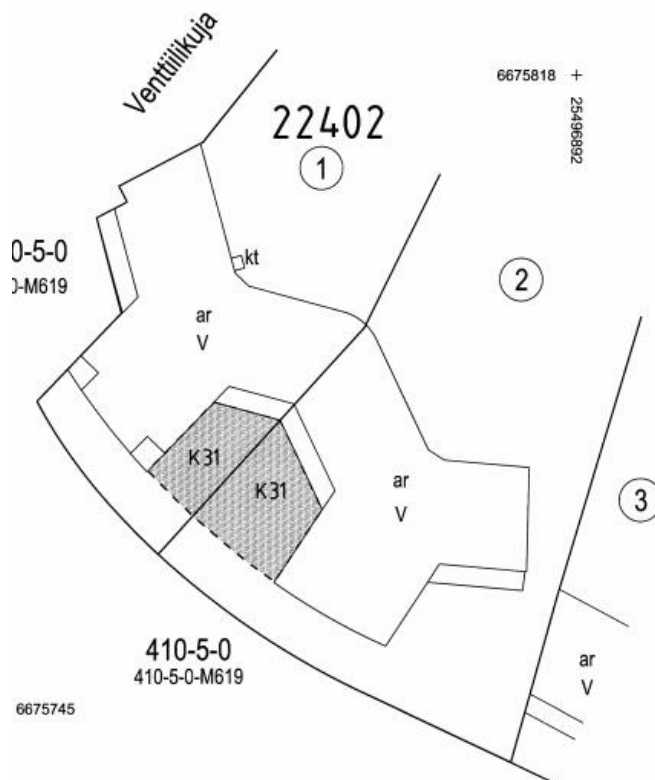
5.2.2 Yhteispiha 091-2016-K31

Yhteispiha 091-2016-K31 sijaitsee Helsingissä ja sen perustiedot on esitetty taulukossa 4.

Taulukko 4. Yhteispiha-rasitteet 091-2016-K31, perustiedot.

Yhteispiha	091-2016-K31
Oikeutetut kiinteistöt	091-22-402-1 ja 91-22-402-2
rasitetut kiinteistöt	091-22-402-1 ja 91-22-402-2
Osien lukumäärä	1
Rekisteröinti pvm.	3.3.2016

Yhteispiha-rasite on tehty rasitetoimituksessa kiinteistöjen 91-22-402-1 ja 91-22-402-2 välille 3.3.2016, ja se on ollut kyseisessä toimituksessa ainoa uusi rasite. Toimitusinsinööri totesi, että rasitesopimuksessa tarkoitettu rasite on kiinteistölle tarpeellinen ja siitä ei aiheudu rasitetuille kiinteistöille huomattavaa haittaa (kuva 9).



Kuva 9. Rasitealue on merkattu harmaalla.

Yhteispihan sijainti on Konepajalla, joka on uusi rakennettava asuin- ja toimistoalue Helsingin kantakaupungissa. Yhteispiha-alue on sisäpiha, kiinteistöjen 091-22-402-1 ja 091-22-402-2 lounaispäädyssä. Alue on tarkoitettu kiinteistön asukkaiden vapaaseen käyttöön, ja se on aidattu, joten sinne ei ole mahdollista päästä ilman kiinteistön asukasta. Aita oli noin 2 metriä korkea, joten virallista käyttötarkoitusta alueeseen ei voi sanoa. Uskon, että alue on tarkoitettu kiinteistön asukkaille takapihaksi ja sinne on rakennettu sitä varten viihtyisät oleskelutilat (kuva 10).



Kuva 10. Yhteispiha 091-2016-K31 on rakennettu suojaiseksi alueeksi, jota eristää 2 metriä korkea aita.

5.2.3 Yhteispiha 049-2017-K196

Yhteispiha 049-2017-K196 sijaitsee Espoossa ja sen perustiedot on esitetty taulukossa 5.

Taulukko 5. Yhteispiha-rasitteet 049-2017-K196 perustiedot.

Yhteispiha	049-2017-K196
Oikeutetut kiinteistöt	49-12-91-4 ja 49-12-91-5
rasitetut kiinteistöt	49-12-91-4 ja 49-12-91-5
Osien lukumäärä	3
Rekisteröinti pvm.	20.1.2018

Yhteispiha-rasite on tehty rasitetoimituksessa kiinteistöjen 49-12-91-4 ja 49-12-91-5 välille 20.1.2018. Toimitusinsinööri oli todennut, että rasitesopimuksessa tarkoitetut rasitteet ovat kiinteistöille tarpeellisia ja ettei niistä aiheudu rasitetuille rekisteriyksiköille huomattavaa haittaa.

Yhteispihan sijainti on Tapiolassa, Pohjantien varrella. Yhteispiha-alue sijoittuu kokonaan kahden kiinteistön alueelle. Alueella on kolme kerrostaloa, joiden ympärillä kaikki alue on yhteispihaa. Yhteispiha on jaettu kolmeen erilliseen osaan, 049-2017-K196 /1,2 ja 3. K196 /1 ja K196 /2 ovat molemmat kiinteistön 49-12-91-5 puolella mutta se on pitänyt jakaa kahteen osaan, koska alueella on myös kulkuyhteyttä varten muodostettu rasite 49-2017-K195, joka jakaa alueen kahteen osaan. K196/3 on kiinteistön 49-12-91-4 Puolella. (kuva 11.)



Kuva 11. Rasitealue on merkattu harmaalla.

Yhteispihan itäpuolelle on rakennettu hiekkapolku, jonka avulla alueen ympäri voi kulkea estottomasti (kuva 12)



Kuva 12. Alueen itäpuolella sijaitseva polku

Länsipuolella on muutama parkkipaikka, ja kerrostalojen väleihin on rakennettu lapsia varten erilaisia leikkikaluja, kuten liukumäki ja hiekkalaatikko (kuva 13).



Kuva 13. Kerrostalojen välissä oleva lasten leikkipaikka.

6 Päätelmät

Tutkimuksessa kävi ilmi, että pääkaupunkiseudulla ei ole vielä kovin montaa yhteispiha-aluetta, mikä voi johtua siitäkin, että yhteispiha-rasite lainsäädännössä on vielä suhteellisen uusia asia. Uskon, että tulevien vuosien aikana yhteispiha-alueet lisääntyvät huomattavasti alueilla, joissa uusia kiinteistöjä muodostetaan ja joissa rakennusmaata on rajallisesti. Tutkimusvaiheessa tuli esille, että Espoon puolella on huomattavasti enemmän yhteispihoja kuin muissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Tämä voi johtua siitä, että Espoossa on enemmän tilaa rakentaa kokonaan uusia rakennuksia, mikä taas helpottaa yhteispiha-alueiden luomista.

Yhteispiha-rasite on mielestäni hyvä ratkaisu alati kasvaviin kaupunkeihin, joissa maankäyttöä pohditaan ahkerasti. Yhteispihat mahdollistavat, että kiinteistöt eivät tarvitse jokainen omaa pihaa vaan piha-alueet voidaan jakaa yhden tai useamman kiinteistön kanssa. Yhteispiha-alueet ovat myös usein turvallisia ja helppo pitää hyvässä kunnossa, koska silloin siellä on mitä luultavimmin useampi vastuuhenkilö. Yhteispiha-rasitteilla voi olla monia eri käyttötarkoituksia, se on kiinteistöjen välinen päätös, mitä alueelle tehdään.

Tutkimuksessa läpi käydyt yhteispihat vaikuttivat olevan käytössä. Ainakin kahdesta voi sanoa varmasti. Piholla oli paljon leluja ja muita lasten ”kädenjälkiä”, joten yhteispihoista on varmasti suurta iloa kerrostaloissa asuville lapsiperheille. Helsingin Konepajassa sijaitsevasta yhteispihasta ei voi varmasti sanoa, minkälaisessa käytössä se on, koska alue on aidattu niin, että ulkopuoliset henkilöt eivät näe, mitä piha-alueella tapahtuu.

Lisäksi tutkimuksen aikana kävi ilmi, että nykyään perustetaan yhteispihoja myös ilman rasitteita. Hyvänä esimerkkinä ovat Arabianrantaan nousseet useat uudet kiinteistöt. Arabianrannassa toimii palveluyhtiö Arabian Palvelu, joka on rakentanut ja vastaa alueen yhteispihoista, parkkipaikoista. Kaikki Arabianrannan taloyhtiöt ovat osakkaita kyseisessä yhtiössä. Yhteispihat ovat taloyhtiöiden omistamia ja asukkaiden käyttöön tarkoitettuja pihoja. Alueella on 13 yhteispihaa.

Yhteispiha-rasitteista on hyvin vähän yleistä tietoa missään. Harvat kiinteistöt julkaisevat tietoja omasta yhteispiha-rasitteestaan.

7 Yhteenveto

Tämän työn päätarkoituksena oli etsiä pääkaupunkiseudulla olevat yhteispiha-rasitteet, sijoittaa ne kartalle ja tutkia niiden käyttötarkoituksia. Työ aloitettiin etsimällä yhteispiha-rasitteet MML:n ylläpitämästä kiinteistötietopalvelusta, josta voi selata valtakunnallisen KTJ:n tietoja. Kun yhteispiha-rasitteet on löydetty ja saatu sijoitettua kartalle, käydään työssä läpi rasitteiden käsitteitä ja perusteita yleisellä tasolla. Tämän jälkeen siirrytään tutkimaan yhteispiha-rasitteita tarkemmin.

Tutkimusvaiheessa työhön on valittu kolme eri yhteispiha-rasite kohdetta, joita varten on tilattu Helsingin ja Espoon kaupunkimittausyksiköiltä toimitusasiakirjat. Tutkimuskohteiden valintaperusteina olivat niiden erilaisuudet ja se, että kaikki eivät ole samasta kaupungista.

Lisäksi tutkimuksessa kävi ilmi, että nykyään perustetaan yhteispihoja myös ilman rasitteita. Esimerkkinä on Arabianranta, jossa alueen taloyhtiöt ovat osakkaana Arabian Palvelut nimisessä yhtiössä, joka on rakentanut ja pitää huolta alueen yhteispihoista.

Lähteet

- 1 Kiinteistönmuodostamislaki. 554/12.4.1995.
- 2 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 132/5.2.1999.
- 3 SKTY:n kiinteistöinsinöörien kerho: Asemakaava-alueen kiinteistötekniikka. 2002. Porvoo: Suomen kuntatekniikan yhdistys ry.
- 4 Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK). 2019. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntemvalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot/toimitusmenettelyn-kasikirja>>.2019. Luettu 7.2.2020.
- 5 Hallituksen esitys. 265/2009 <<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090265>> Luettu 13.2.2020.
- 6 Paituli – Paikkatietoja tutkimukseen ja opetukseen. <<https://avaa.tdata.fi/web/paituli/latauspalvelu>> 14.2.2020
- 7 Kiinteistötiedot ja niiden hankinta. Verkkoaineisto. Kiinteistörekisteri. Maanmittauslaitos. < <https://www.maanmittauslaitos.fi/kuoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntemvalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta-4>> Luettu 1.2.2020
- 8 Kiinteistötietopalvelu. 2020. Maanmittauslaitos.
- 9 Yhteispihat. Verkkoaineisto. Arabian Palvelut <<https://arabianpalvelu.fi/yhteispihat/>> luettu 22.2.2020

Toimitusasiakirja

Toimitusasiakirjan ensimmäinen sivu

Helsingin kaupunki
Kiinteistörekisterin pitäjä

Pöytäkirja
Toimitusno 20120099

1

Tontin lohkominen

Tunnus	Osoite	Käyttötarkoitus
91-30-110-3	Ulvilantie 11 c	AK/s Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään
Asemakaava:	11834 / 25.11.2009	
Tonttijako:	12058 / 10.10.2011	
Aika:	21.5.2012 kello 13.00	
Paikka:	Kaupunkimittausosasto, huone 833.	
Toimitusinsinööri:	Matti Hannula	
Toimitusmääräys:	Kiinteistörekisterinpitäjä / 21.5.2012.	
Hakijat:	91- 30-110-3 / Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinne, Helsinki ja Suomen Osatontti Ky	
	Kiinteistönmuodostamislaki (KML) § 22.	
Läsnä olleet:	Toimituskokouksessa ei ollut asianosaisia.	

1 Tiedottaminen

Toimituksen aloittamisesta on sovittu KML 170 §:ssä säädettyllä tavalla.

2 Toimitusmiehet

Toimitusinsinööri päätti, että uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeen.

3 Kokouksen laillisuus

Toimitusinsinööri päätti, että kokous on laillinen.

4 Hakemusasiakirjat

- Lainhuuto 25.3.2011 / 4214 / Suomen Osatontti Ky (80/100) ja Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinne, Helsinki (20/100) / määräalaa 91-30-110-1-M601.
- Lainhuuto 28.9.1957 / 202a / Asunto-Oy Ulvilantie 11b (lainhuudossa: Asunto-osakeyhtiö Ulvilantie 11b) / kiinteistöön 91-30-110-1.
- Rasitesopimus 12.3.2012 liitekarttoineen.

Postiosoite
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kiinteistorekisteri.kmo@hel.fi

Käyntiosoite
Kaupunkimittausosasto
Kiinteistönmuodostustoimisto
Viipurinkatu 2 / Helsinki 51

Puhelin (09) 310 31942
Faksi (09) 310 31977
Web: www.hel.fi/kv/kmo
Y-tunnus: 0201256-6



Toimitusasiakirjan toinen sivu

Helsingin kaupunki
Kiinteistörekisterin pitäjä

Pöytäkirja
Toimitusno 20120099

2

4. Kaupparekisteriote / Suomen Osatontti Ky / Hypo Fund Management I Oy / Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinne, Helsinki / Lujatalo Oy ja Asunto-Oy Ulvilantie 11b.
5. Hypo Fund Management I Oy:n hallituksen kokouksen 24.4.2012 pöytäkirjanote, jonka kohdassa 5.3 on hyväksytty kohdassa 3 mainittu rasitesopimus yhtiötä sitovaksi.
6. Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinne, Helsingin ylimääräisen yhtiökokouksen 30.4.2012 pöytäkirja, jonka kohdassa 2 on hyväksytty kohdassa 3 mainittu rasitesopimus yhtiötä sitovaksi.
7. Asunto-Oy Ulvilantie 11 b:n varsinaisen yhtiökokouksen 23.4.2012 pöytäkirjanote, jonka kohdassa 18 on hyväksytty kohdassa 3 mainittu rasitesopimus yhtiötä sitovaksi.
8. Asuntoalueen maanvuokrasopimus 25.3.2011 liitteineen, jolla Suomen Osatontti Ky ja Lujatalo Oy ovat vuokranneet Lujatalo Oy:lle n.3300 m²:n alueen kiinteistöstä 91-30-110-1.
9. Lujatalo Oy:n hallituksen kokouksen nro 2/11 päivätty 24.3.2011 pöytäkirjanote, jonka kohdassa 8 on päätetty tehdä edellisessä kohdassa 8 mainittu vuokrasopimus.
10. Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinne, Helsingin ylimääräisen yhtiökokouksen 6.6.2011 pöytäkirja liitteineen, jonka kohdassa 4 päätettiin hyväksyä edellisessä kohdassa 8 mainittu vuokrasopimus yhtiötä sitovaksi.
11. Rasitustodistus määräalasta 91-30-110-1-M601 ja kiinteistöstä 91-30-110-1.
12. Kiinteistörekisteriote kiinteistöstä 91-30-110-1.

5 Edellytykset

Tontti 91-30-110-3

Omistus

Esitetyn muodostajamääräalan lainhuudon perusteella hakijat omistavat muodostettavan tontin alueen.

Kiinnitykset

Muodostajamääräalaa 91-30-110-1-M601 vuokraoikeuden vakuudeksi kirjattu erityinen oikeus kohdistuu kokonaan muodostettavan tontin alueeseen.

Rekisteröintilausunto

Toimitusinsinööri päätti, että tontti 91-30-110-3 voidaan KML 23 §:n nojalla lohkoa ja merkitä kiinteistörekisteriin.

6 Rajat

Vanhat rajat

Toimitusinsinööri totesi muodostettavan tontin rajoihin yhtyvät vanhat kiinteistörajat selviksi ja riidattomiksi.

Toimitusinsinööri päätti, että rajankäyntejä ei tehdä.

Postiosoite
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kiinteistorekisteri.kmo@hel.fi

Käyntiosoite
Kaupunkimittausosasto
Kiinteistönmuodostustoimisto
Vilpurinkatu 2 / Helsinki 51

Puhelin (09) 310 31942
Faksi (09) 310 31977
Web: www.hel.fi/kv/kmo
Y-tunnus: 0201256-6

 Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Toimitusasiakirjan kolmas sivu

Helsingin kaupunki
Kiinteistörekisterin pitäjä

Pöytäkirja
Toimitusno 20120099

3

Uudet rajat

Toimitusinsinööri päätti määrätä tonttijaon perusteella tontin 91-30-110-3 uuden rajan rajavälillä 8-10.

Rajojen maastokatselmus

Toimitusinsinööri päätti, että erillinen maastokäynti rajamerkkien tarkistamiseksi ei ole tarpeellinen.
Rajamerkit on merkitty maastoon tonttikartan osoittamalla tavalla.

7 Pinta-alatiedot

Tontin 91-30-110-3 pinta-ala on 3297 m² ja se muodostuu kiinteistöstä ja sen määräalasta seuraavasti:

<u>tunnus</u>	<u>kiinteistöstä m²</u>	<u>määräalasta m²</u>	<u>osa/koko</u>
91-30-110-1	3297		O
91-30-110-1-M601		3297	K

Kantakiinteistö

Kiinteistö 91-30-110-1 jää kantakiinteistöksi.

8 Osuudet yhteisiin

Muodostajakiinteistöllä 91-30-110-1 ei kiinteistörekisterin mukaan ole osuutta yhteisiin alueisiin.

Toimitusinsinööri päätti, että muodostettava tontti 91-30-110-3 ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

9 Vanhat oikeudet

Muodostajakiinteistöön 91-30-110-1 ei kohdistu kiinteistörekisterin mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia eikä käyttörajoituksia.

10 Uudet oikeudet

Toimitusinsinööri totesi, että pöytäkirjan kohdassa 4.3 mainitussa rasitesopimuksessa tarkoitetut rasitteet ovat kiinteistöille 91-30-110-1 ja 91-30-110-3 tarpeellisia ja että niistä ei aiheudu rasitetuille kiinteistöille 91-30-110-1 ja 91-30-110-3 huomattavaa haittaa.

Toimitusinsinööri totesi edelleen, että mainitut rasitteet eivät vaikeuta asemakaavan toteuttamista eikä niistä aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa. (KML 157 §).

Postiosoite
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kiinteistorekisteri.kmo@hel.fi

Käyntiosoite
Kaupunkimittausosasto
Kiinteistönmuodostustoimisto
Viipurinkatu 2 / Helsinki 51

Puhelin (09) 310 31942
Faksi (09) 310 31977
Web: www.hel.fi/kv/kmo
Y-tunnus: 0201256-6

 Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Toimitusasiakirjan neljäs sivu

Helsingin kaupunki
Kiinteistörekisterin pitäjä

Pöytäkirja
Toimitusnro 20120099

4

Toimitusinsinööri päätti perustaa asianosaisten tekemän sopimuksen mukaisesti seuraavat toimituskartalle merkityt KML 154 §:ssä tarkoitetut rasitteet:

Kulkuyhteys (128), tunnus: 91-2012-K73

Oikeutettu kiinteistö: 91-30-110-3

Rasitettu kiinteistö: 91-30-110-1

Kulkuyhteys (128), tunnus: 91-2012-K74

Oikeutettu kiinteistö: 91-30-110-3

Rasitettu kiinteistö: 91-30-110-1

Kulkuyhteys (128), tunnus: 91-2012-K75

Oikeutettu kiinteistö: 91-30-110-1

Rasitettu kiinteistö: 91-30-110-3

Jätteiden kokoamispaikka (127), tunnus: 91-2012-K76

Oikeutettu kiinteistö: 91-30-110-3

Rasitettu kiinteistö: 91-30-110-1

Yhteispiha (135), tunnus: 9-2012-K77

Oikeutetut kiinteistöt: 91-30-110-1 ja 91-30-110-3

Rasitetut kiinteistöt: 91-30-110-1 ja 91-30-110-3

Toimitusinsinööri totesi, että rasitealueiden kuntoonpano- ja kunnossapitokustannusten osittelusta on sovittu rasitesopimuksessa ja päätti vahvistaa ko. sopimuksen.

Toimitusinsinööri päätti, että rasiteoikeuksien perustamisista ei makseta korvauksia asianosaisten tekemän sopimuksen perusteella.

11 Toimituskustannukset

Toimitusinsinööri päätti määrätä kiinteistötoimitusmaksun lohkomisen osalta kiinteistön vuokramiehen Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinteen maksettavaksi. Lasku lähetetään Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinne / Lujatalo Oy:lle

Toimitusinsinööri päätti määrätä rasitteiden perustamisen osalta kiinteistötoimitusmaksun kiinteistön vuokramiehen Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinteen maksettavaksi. Lasku lähetetään Asunto Oy Munkkivuoren Mäntyrinne / Lujatalo Oy:lle

Maksut perustuvat kaupunginvaltuuston 30.11.2011 hyväksymään kiinteistötoimitusmaksutaksaan.

12 Lopetus

Toimitusinsinööri päätti lopettaa lohkomistoimituksen. Kirjallinen valitusosoitus on liitteenä. Kirjallinen muutoshakemus on toimitettava Helsingin kaupungin kiinteistörekisterin pitäjälle postiosoitteella:

Postiosoite
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kiinteistorekisteri.kmo@hel.fi

Käyntiosoite
Kaupunkimittausosasto
Kiinteistönmuodostustoimisto
Vipurinkatu 2 / Helsinki 51

Puhelin (09) 310 31942
Faksi (09) 310 31977
Web: www.hel.fi/kv/kmo
Y-tunnus: 0201256-6

 Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Toimitusasiakirjan viides sivu

Helsingin kaupunki
Kiinteistörekisterin pitäjä

Pöytäkirja
Toimitusnro 20120099

5

Kiinteistörekisterin pitäjä, PL 2205, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI,

Käyntiosoite: Viipurinkatu 2, Helsinki 51

Toimitusinsinööri päätti, että lohkottava tontti voidaan KML 192 §:n perusteella merkitä kiinteistörekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta, koska kaikki asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen (hyväksymiset liitteinä).

Helsingissä 21.5.2012

Toimitusinsinööri

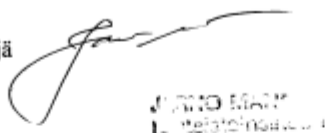


Matti Hannula

Kiinteistörekisterin pitäjä on todennut, että tämä toimitus täyttää KML 192 §:ssä ja KMA 57 §:ssä asetetut toimituksen rekisteröintiä koskevat vaatimukset.

Helsingissä 4.6.2012

Kiinteistörekisterin pitäjä



J. J. M. M. M.
Kiinteistörekisterin pitäjä

Tontti 91-30-110-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.6.2012



Virpi Mulari
Kiinteistörekisterinhoitaja

Postiosoite
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kiinteistorekisteri.kmo@hel.fi

Käyntiosoite
Kaupunkimittaosasto
Kiinteistönmuodostustoimisto
Viipurinkatu 2 / Helsinki 51

Puhelin (09) 310 31942
Faksi (09) 310 31977
Web: www.hel.fi/kv/kmo
Y-tunnus: 0201256-6

 Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto