



HELSINGIN YLIOPISTO  
HELSINGFORS UNIVERSITET  
UNIVERSITY OF HELSINKI

## Tila lainsäädännössä - näkökulmia

Esa Hakkola, tutkija

Yksityisoikeuden laitos, HY

Navigation 2006-seminaari Tampere

15.12.2006





# Tilan käsittelyn eri abstraktiotasot lainsäädännössä: kiinteistö

1. Esinetaso: kiinteistön ulottuvuuden määrittely
  - Määritellään, mitä tila on
    - Kiinteistöjaotus rajoineen (kiinteistörekisterikartta)
  - Maanmittarien valtakuntaa
2. Oikeustaso: omistusoikeus kiinteistöön
  - Määritellään, kenellä on oikeuksia kiinteistöön
  - Tasolla 1 määriteltyihin esineisiin kohdistuvat omistus- ja muut oikeudet
  - Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri
  - Juristien valtakuntaa
3. Maankäytön taso: kiinteistön hyödyntäminen
  - Määrittää, mitä omistaja voi omistamalleen kiinteistöllä rakentaa
  - Arkkitehtien ja muiden yhdyskuntasuunnittelijoiden valtakuntaa



## Tila lainsäädännössä: 3d-kiinteistönkäyttö

- Perinteinen kiinteistöjaotus kaksiulotteista
- Käytännön tarpeet edellyttävät usein kolmiulotteista kiinteistöjärjestelmää
- Ongelma: esinetason tilamäärittelyt eivät pysy teknis-taloudellisen kehityksen tahdissa
  - Maanalaiset asemakaavat (ks. esim. MRL 56 §)
- Puutetta voidaan kiertää oikeustason järjestelyillä
- Lopullinen ratkaisu kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä



# Tila lainsäädännössä: menettelyn ja sisällön näkökulma

- Kenen näkökulmasta tilaa ja sen laatua hahmotetaan
  
- Juristin näkökulma: menettelyllinen laatu
  - Tarkastelun keskiössä prosessi, jossa tilankäytöstä päätetään
    - Osallistuminen, esteellisyys, laissa asetetut vaatimukset
    - MRL 1 §:n sisällölliset tavoitteet → eivät kuitenkaan suoraan velvoittavia
    - Riittää, kun kaava täyttää tietyt vähimmäiskriteerit
  
- Yhdyskuntasuunnittelijan näkökulma: sisällöllinen laatu
  - Minkälainen on hyvä asumisympäristö?
  - Tilan oltava laadukasta → ei riitä, että menettely moitteetonta