



Luonnonsuojelu- ja ympäristöhoito-osasto

8.10.2007

HAM-2007-J-63-90

Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 VALTIONEUVOSTO

MAA- JA METSÄTALOUS-
MINISTERIÖ

09.10.2007

HARE MMM 065:00/2007

kirjeenne 2525/001/2007/14.9.2007

LUONNOS KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAIN MUUTTAMISTA KOSKEVAKSI HALLITUKSEN ESITYKSEKSI, LAUSUNTO

Maa- ja metsätalousministeriössä on valmisteltu luonnos kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamista koskevaksi hallituksen esitykseksi. Esitysluonnokseen sisältyvät ehdotukset eräiksi kiinteistönmuodostamislain, yhteisalueen, yksityistielain, lunastuslain, maakaaren ja ulkoilulain muutoksiksi. Hämeen ympäristökeskus esittää luonnoksesta lausuntoon seuraavaa:

Kaavoituksen kannalta keskeistä on kiinteistönmuodostamislain 34-36 §:n kumoaminen eli käytännössä osittamisrajoitusten karsiminen koskemaan vain sitovan tonttijaon aluetta (32§). Muutosta perustellaan sillä, että kiinteistönmuodostamistoimituksissa ensisijaisesti yksilöidään maanomistajan omistukseen kuuluva alue, estetään pysyvien määräalojen synty ja ylläpidetään sitä kautta kiinteistörekisterin luotettavuutta. Toimituksessa toimitusinsinöörin ajatellaan osaavan valaista maanomistajia kaavoitustilanteesta ja kunnan rakennusjärjestykseen sisältyvistä määräyksistä. Näin ajatellaan oikaistavan maanomistajien katteettomat odotukset maansa suhteen.

Ympäristökeskus ei saadun pitkäaikaisen kokemuksensa perusteella uskalla tähän luottaa, koska kiinteistön lohkomiseen vedotaan aina silloin tällöin, kun haetaan poikkeamislupaa lainvoimaisesta kaavasta.

Voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain 34-36 § mukaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan, asemakaavan, suunnittelutarvealueen, rakennuskieltoalueen (asemakaavan laatimiseksi) tai ranta-alueen alueella ei rakennuspaikaksi tarkoitettua määrää alaa saa lohkoa kuin tietyin edellytyksin. Syitä ovat tapauksesta riippuen voimassaoleva rakennuslupa tai se, ettei lohkomisen vaikeutta/huomattavasti vaikeutta kaavan laatimista, kunta on antanut suostumuksensa tai muodostettava kiinteistö täyttää MRL:n tai sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Jos nämä rajoitukset ja sitä kautta ainakin melko perusteellinen harkinta osittamisessa poistetaan, voi syntyä paikoitellen tilanteita, joissa kiinteistönmuo-

dostaminen ohjaa kaavoitusta eikä päinvastoin. Näiden pykälien poistamisesta seuraa myös, että kuntien puhevaltaa karsitaan ja kutsuja toimituskokouksiin vähennetään tietyissä toimituksissa (mm. 17 §).

Ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 53 § koskee mm. halkomista asemakaava-alueen ulkopuolella. Ehdotuksen mukaan on kiinteistöt *pyrittävä* muodostamaan MRL:n mukaan. Samoin halottaessa rakennuskieltoalueella (yleis- tai asemakaavan laatimiseksi) kiinteistöjen muodostamisessa on *pyrittävä* otamaan laadittava kaava huomioon. Ympäristökeskus katsoo, että pykälän teksti tulisi muotoilla tiukemmaksi esimerkiksi siten, että kiinteistöjen muodostamisessa on "mahdollisuuksien mukaan" otettava laadittava kaava huomioon.

Lunastuslakia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että sellaisesta toimituksesta aiheutuvista toimituskustannuksista, joissa ratkaistaan lakiin tai viranomaisen päätökseen perustuvaa kiinteää omaisuutta koskeva lunastus- tai korvausvelvollisuus, vastaa toimituksen lopputuloksesta riippumatta se, joka lain mukaan on lunastus- tai korvausvelvollinen, jos asia on epäselvä. Muutosehdotusta perustellaan erityisesti sillä, että kiinteän omaisuuden omistajan ja erityisen oikeuden haltijan oikeusturvan kannalta on pidettävä kohtuuttomana, ettei tällä ole mahdollisuutta saada säädetyssä menettelyssä kustannuksetta viranomaisratkaisua lunastus- tai korvausvelvollisuudesta, jonka perustana on lakiin tai viranomaisen päätökseen perustuva omaisuuden kohdistuva käytönrajoitus. Tällaisia viranomaisen päätökseen perustuvia käytönrajoituksia ovat mm. eräät luonnonsuojelulain nojalla annetut ympäristökeskuksen päätökset.

Eräässä Hämeen ympäristökeskuksen pakkorauhoitusratkaisun korvaamista koskevassa toimituksessa (TN:o 2006-202762, MMLm/19266/33/2006) ympäristökeskus velvoitettiin maksamaan toimituskulut voimassa olevan lainsäädännön perusteella. Ratkaisussa katsottiin, että valtio on lain tarkoittama korvausvelvollinen ja sillä perusteella velvollinen suorittamaan toimituskustannukset, vaikka korvauskynnys ei ylitykkään. Lunastustoimikunta katsoi, että ainoastaan silloin, jos jo ennen toimitusta oli ilmeistä, ettei korvauskynnys voi ylittyä, voidaan hakija lunastuslain 16 §:n 1 momentin viittaussäännöksen ja kiinteistönmuodostamislain 211 §:n 1 momentin perusteella määrätä suorittamaan nämä kustannukset. Lunastustoimikunta katsoi edelleen, että luonnonsuojelualueen sijainti ranta-alueella on tehnyt haitan suuruuden arvioimisen hakijalle vaikeaksi ja hakijalla on ollut perusteltu syy saattaa korvausvelvollisuus lunastustoimituksessa ratkaistavaksi. Toimitusta ei siis ole kiinteistönmuodostamislain 211 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla haettu aiheettomasti. Ympäristökeskus katsoo, että ehdotettu säädösmuutos selkeyttää nykyistä hieman epäselvää tilannetta. Lainmuutos saattaa jossain määrin lisätä käsittelyyn tulevien korvaustoimitusten määrää.

Johtaja



Harri Kallio

Osastopäällikkö



Pertti Heikkinen