

SKI – Suomen Kaavoitusinsinöörien yhdistys ry.
c/o Kristiina Kuusiluoma
Meritullinkatu 12 E 22
00170 Helsinki

LAUSUNTO

19.10.2007

Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 Valtioneuvosto

Kiinteistönmuodostamislain muuttaminen osittamisrajoitusten poistamiseksi

Suomen Kaavoitusinsinöörien yhdistykseltä ei ole pyydetty lausuntoa osittamisrajoitusten poistamista koskevasta muutosesityksestä kiinteistönmuodostamislakiin, mutta yhdistys toivoo kuitenkin, että lausunto tulee huomioiduksi asian jatkovalmistelussa. Suomen Kaavoitusinsinöörien yhdistys ry (SKI) on kuntien, maakunnallisten liittojen, valtion ympäristöhallinnon ja yksityisten konsulttitoimistojen palveluksessa olevien Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolta valmistuneiden diplomi-insinöörien yhdistys, jotka toimivat kaavoittajina tai kaavoitukseen liittyvissä tehtävissä. SKI ylläpitää yhdessä alan järjestöjen (SAFA, MARK, RIA) kanssa julkista luetteloa Suomessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten kaavojen laatimista harjoittavista henkilöistä (kaavan laatijoiden rekisteri), jotka yhdyskuntasuunnittelijoina yltyvät 7.9.2005 annetun ammattipätevyysdirektiivin (2005/36/EY) ja sitä täydentävien suositusten mukaiselle ammattitaidon tasolle. Yhdistykseen kuuluu noin 160 jäsentä. Huomattava osa jäsenistöstä toimii juuri kasvavissa maaseutukunnissa, joissa yhdyskuntarakenteen kehittäminen ja hajarakentamisen ohjaaminen on merkittävä haaste. Osittamisrajoitusten poistaminen vaikeuttaa merkittävästi juuri tätä työtä. Toivoisimme, että yhdistyksemme tulisi jatkossa huomioiduksi lausuntoja pyydetessä.

Maa- ja metsätalousministeriö ja Maanmittauslaitos ovat valmistelleet kiinteistönmuodostamislain muutosesityksen osittamisrajoitusten poistamiseksi muutoin paitsi sitovan tonttijaon alueella. Kumottavaksi on esitetty lain 34-36§:t.

SKI yhtyy lausunnossaan Kuntaliiton esittämiin näkökohtiin. Esitetty osittamisrajoitusten poistaminen vaikeuttaa merkittävästi kasvavien kuntien maankäytön suunnittelua, tonttituotantoa, asemakaavojen toteuttamista, yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaista kehittämistä sekä lähipalvelujen kustannustehokasta järjestämistä. Osittamisrajoitusten poistaminen loisi perusteettomia hintaodotuksia ja vaikeuttaisi kuntien vapaaehtoista maanhankintaa. Osittamisrajoitusten poistaminen pakottaisi kunnan lisääntyvässä määrin lunastamaan alueita asemakaavan toteuttamiseksi. Samaten vaikeutettaisiin maankäyttösopimusten käyttömahdollisuuksia kiinteistönomistuksen pirstaloituessa asemakaava-alueen ympärillä.

Asemakaava-alueilla osittamisrajoitusten esitetty poistaminen ohjeellisen tonttijaon alueella lisäisi tarvetta laatia sitovia tonttijakoja yhä laajemmalle alueelle, jotta voitaisiin varmistaa kaavan toteutumisen kunnan tarpeiden mukaan, mikä aiheuttaisi tontinostajille ja kunnille lisääntyviä tarpeettomia kustannuksia. On syytä huomauttaa, ettei moneenkaan maaseutukuntaan ole laadittu sitovia tonttijakoa.

Kunnissa on suunnittelutarvealueita, joilla rakentamisen erityiset edellytykset ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuna maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n nojalla. Menettelyssä tarkastellaan aiheuttaako rakentaminen haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, aiheuttaako mahdollinen rakentaminen haitallista yhdyskuntakehitystä, soveltuuko hanke maisemaan, vaikeuttaako hanke erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista. Näillä alueilla on todettu olevan erityistä suunnittelutarvetta, jolloin rakennuspaikaksi tarkoitetun määrääalan lohkomisen yhteydessä tulisi aina tarkastella MRL:ssä esitetyt seikat ennen tilan lohkomista. Tästä johtuen suunnittelutarvealueella ei tulisi lohkoa rakennuspaikaksi tarkoitettua määrääalaa ennen myönteisen suunnittelutarveratkaisun myöntämistä.

Osittamisrajoituksen poistaminen johtaisi yhä kiihtyvään suunnittelelmattomaan hajarakentamiseen, joka hajauttaisi entisestään kuntarakennetta ja vaikeuttaisi kuntien mahdollisuutta ohjata rakentamista haja-asutusalueilla. Käytännön päätöksenteossa kunnissa kielteisen rakentamispäätöksen antamisen kynnyks on korkeampi valmiin tilan osalta kuin määrääalan tai vasta suunnitteilla olevan maakaupan osalta. Vaarana on, että rakennuspaikkoja ja rakennusoikeutta ryhdyttäisiin luomaan lohkomalla. Nykyäänkin kunnissa joudutaan selvittämään jälkepäin olemattomia rakentamismahdollisuuksia, kun maanmittauslaitos on lohkonut alueita voimassa olevista kaavoista ja osittamisrajoituksista välittämättä. Usein on lohkottu myös siten, että aiheutetaan merkittäviä vaikeuksia tilan "loppuosan" rakentamiselle. Lisäksi on mietittävä myös "asiakkaan/kuluttajan" asemaa, koska monesti valmiiksi lohkottu maapala mielletään helposti tontiksi/rakennuspaikaksi. Rakentamistahan ei ratkaista kiinteistönmuodostamisessa, vaikka toimituksen hakijat monesti näin ajattelevat. Huomattavasti mielekkäämpää asiakkaan/kuluttajan näkökulmasta olisi, jos yhteiskunnan palvelut; lohkominen ja lupakäytäntö olisivat johdonmukaisia. Nykytilanteessakin lohkotaan usein niin sanotusti asiakkaan omalle varalle tulevaisuutta varten tiedostaen, ettei suunnittelutarveratkaisua tulla paikalle nyt myöntämään. Tällainen pankkiin lohkominen on yhdyskuntarakenteen ja kiinteistöjärjestelmänkin kannalta kestävä kehitys kiinteistörakenteen pirstaloituessa.

Osittamisrajoitukset tukevat oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan toteutumista. Ranta-alueilla osittamisrajoituksen poistaminen mahdollistaisi loma-asuntotonttien jaon useaan osaan (esim. mökki, sauna ja aitta eri tiloiksi). On oletettavaa, että ajan myötä syntyy paine rakentaa kaikille näille syntyneille uusille tiloille loma-asumiseen soveltuvia rakennuksia lisää. Omistajan näkökulmasta on järkevää luoda itsenäiselle tilalle useiden rakennusten muodostama pihapiiri, koska tila on jo ennestään rakennettu. Maankäytön ohjauksen näkökulmasta tilan lohkominen useampaan tilaan luo tarpeettomia paineita ranta-alueen rakentamisen määrän kasvattamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 3 §) edellytetään, että alueiden käyttöä koskevat tavoitteet ja suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä. Tuntuukin erikoiselta, että osittamisrajoituksista luovuttaisiin ja käytännössä maankäyttöä alettaisiin ohjata kiinteistönmuodostamistoimenpiteillä maankäyttö- ja rakennuslain asemasta. Lisäksi on erikoista, että rakennuslainsäädännön uudistamisen yhteydessä osittamisrajoitusten alaa laajennettiin koskemaan myös suunnittelutarvealueita. Ja nyt rakentamispaineen ollessa voimakasta juuri näillä suunnittelutarvealueilla osittamisrajoitukset ehdotetaan poistettavaksi täysin.

Osittamisrajoitusten poistamista on perusteltu tarpeella tehostaa määräälojen lohkomista ja rekisteröintiä, koska kiinteistökauppa on saanut lainhuudon ennen kiinteistön erottamista. Käytännössä kuitenkin osittamisrajoituksilla ehkäistään jo ennakolta epäonnistuneita kiinteistökauppoja, joissa ostaja kuvittelee ostavansa rakennuskelpoisen rakennuspaikan. Osittamisrajoitusten huomioon ottamiseksi kauppakirjaan voidaan kirjata ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy vasta sen jälkeen kun ao. kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin. Tämä käytäntö on yleistymässä kunnissa.

Osittamisrajoitusten poistamisesitystä on perusteltu myös sillä, että ennen kiinteistötoimitusta määräalan fyysistä ja oikeudellista ulottuvuutta ei ole määritelty luotettavasti ja että kiinteistörekisteriin merkityt tiedot eivät välttämättä anna oikeaa kuvaa omistusoikeuden sisällöstä. Kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa määräalan tarkka sijainti tulkitaan välittömästi kiinteistökaupan tekemisen jälkeen määräalatunnuksen antamisen yhteydessä. Maanmittauslaitoksen käytäntö määräalatunnuksen antamiseen liittyen on sisältänyt ainoastaan määräalan summittaisen paikantamisen. Sen sijaan, että kevyin teknisin perustein luovutaan kunnissa erittäin tarpeellisiksi katsotuista osittamisrajoituksista, tulisikin kehittää maanmittauslaitoksen toimintaan sekä valtakunnalliseen kiinteistö- ja saantorekisteriin liittyvää toimintaprosessia.

Osittamisrajoitusten poistamiselle ei ole esitetty mitään ymmärrettäviä perusteluja yhteiskunnan ja veronmaksajien kokonaisedun näkökulmasta. Päinvastoin osittamisrajoitusten poistamisella aiheutettaisiin merkittävää vahinkoa kuntien järjestelmälliselle maankäytölle, vaikeutettaisiin merkittävästi kuntien mahdollisuutta järjestää asukkaiden tarvitsemat palvelut sekä huononnettaisiin kunnan kykyä huolehtia taloudestaan nykyisellä veroasteella. SKIn kanta muutosesitykseen on ehdottoman kielteinen. Osittamisrajoituksia ei tule poistaa. Päinvastoin rajoituksia tulisi lisätä. Lohkomista tulisi kehittää siten, että lohkomisella on todella maankäyttöön liittyvä tarkoitus ja vieläpä niin, että käyttötarkoituksen tulee olla ajankohtainen.

Helsingissä 19.10.2007

Merja Vikman-Kanerva
Puheenjohtaja

Kristiina Kuusiluoma
Sihteeri