



Vaasan kaupunki
Vasa stad

MAA-JA METSÄTALOUS-
MINISTERIÖ

15. 10. 2007

HARE MMM 065:00/2007

Maa- ja metsätalousministeriö

KH Dno 716/2007

Viite: Maa- ja metsätalousministeriön kirje 14.9.2007/Dnro 2515/001/2007

**Asia: LAUSUNTO LUONNOKSESTA KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAIN MUUT-
TAMISTA KOSKEVAKSI HALLITUKSEN ESITYKSEKSI**

Ensinnäkin Vaasan kaupunki haluaa kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa lausuntonaan asiakohdassa mainitusta muutosehdotuksesta seuraavaa:

Yleistä

Esitykseen sisältyy osittamisrajoitusten purkamista koskevien ehdotusten lisäksi joukko muita kiinteistönmuodostamislain muutosehdotuksia, minkä osalta esityksessä puututaan mm. kiinteistötoimitusten edellytyksiin, sisältöön sekä toimitusmenettelyyn. Ehdotetuista muutoksista parikymmentä koskee kunnan kiinteistöinsinöörin toimialaan kuuluvia toimituksia ja toimenpiteitä. Osittamisrajoitusten purkamista koskevat pykälät puolestaan liittyvät läheisesti kunnan kaavoitusviranomaisen toimintaan.

Pääosin muutosehdotukset ohjaavat kehitystä oikeaan suuntaan korjaamalla toimitusten suorittamisen yhteydessä havaittuja puutteita, keventämällä toimitusmenettelyä sekä muutoinkin saattamalla säännökset paremmin ajan vaatimuksia vastaaviksi.

Yksityiskohtaisten säännösehdoitusten osalta Vaasan kaupunki haluaa kuitenkin tuoda näkemyksensä esiin seuraavaa:

KML 32 §

Pykälään sisältyy asemakaava-aluetta koskeva osittamisrajoitus. Sen mukaan sitovan tonttijaon alueella ei lohkomista saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja.

Toisaalta lain 20 §:n 1 momentissa todetaan, että tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Tässä näyttäisi olevan ristiriita. On kuitenkin huomattava, että 32 §:n säännös on osittamisrajoitus, joka muodostaa periaatteellisen edellytyksen lohkomisen suorittamiselle silloin

kun määräalasta ollaan muodostamassa tilaa. Sen sijaan 20 § on tontin lohkomistoimituksen suorittamiseen liittyvä menettelytapasäännös.

Selvyyden vuoksi voisi kuitenkin olla tarpeen muuttaa 32 §:n tekstiä esim. seuraavasti: ”Sitovan tonttijaon alueella ei *määräalan* lohkomista saa suorittaa ...”

Oleellista 32 §:n säännöksen muotoilussa on, että sillä ei estetä 20 §:n 1 momentin mukaista vähäistä poikkeamista.

KML 34–36 § (osittamisrajoitusten purkaminen)

Merkittävin muutosehdotus liittyy kiinteistönmuodostamislakiin sisältyvien osittamisrajoitusten poistamiseen sitovan tonttijaon ulkopuolisilla alueilla. Osittamisrajoituksilla tarkoitetaan niitä lohkomis- ja halkomistoimituksia koskevia säännöksiä, joilla rajoitetaan mahdollisuuksia muodostaa uusia rakennuspaikaksi tarkoitettuja kiinteistöjä kaavoituksen toteutumisen vaikeutumisen vuoksi.

Osittamisrajoitusten poistamista on perusteltu mm. kiinteistömuodostuksen vähentyneellä merkityksellä rakentamisen ohjausvälineenä. Siten rakentamisen ohjaaminen kuuluu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön ja sanotusta tehtävästä huolehtiminen rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaisille, kun taas kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistötoimitusten ensisijainen tavoite on maanomistusta ja kiinteistöjaotusta koskevien rekistereiden ajantasaisuus ja luotettavuus. Käytännössä ongelma kohdistuu osittamisrajoituksista johtuvien ns. pysyvien määräalojen syntyyn.

Ymmärrämme hyvin maanmittauslaitoksen tavoitteen parantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä ja luotettavuutta ja sen saattamista yhteneväiseksi kiinteistökirjan kanssa. Ehdotuksen lähtökohdaksi on kuitenkin asetettu yksinomaan maanmittauslaitoksen tavoitteet. Muutosesityksen muita (etenkin kuntiin kohdistuvia) seurausvaikutuksia ei ole ollenkaan selvitelty. Osittamisrajoitusten poistamiseen liittyy mm. seuraavia vaikutuksia:

osittamisrajoitusten poistaminen **vaikeuttaisi** merkittävästi mm. kasvavien kuntien maankäytön suunnittelua, tonttituotantoa ja asemakaavojen toteuttamista. Lisäksi se vaikeuttaisi kuntien vapaaehtoista maanhankintaa sekä pakottaisi kuntia lisääntyvässä määrin käyttämään lunastusta asemakaavojen toteuttamisessa.

osittamisrajoitusten purkaminen ohjeellisen tonttijaon alueilla lisäisi mitä ilmeisimmin **tarvetta laatia sitovia tonttijakoja** yhä laajemmalle alueelle.

osittamisrajoitusten poistamisen myötä **suunnittelematon hajarakentaminen tulee lisääntymään**, mikä hajauttaa entisestään kuntarakennetta ja olisi omiaan vaikeuttamaan kuntien mahdollisuutta ohjata rakentamista haja-asutusalueilla. Vaikka rakennusluvan myöntämisen muodolliset edellytykset ovat nykyisin mukaan samat määräalalle ja kiinteistölle, niin käytännössä kielteisen päätöksen antamisen kynnyks on korkeampi valmiin kiinteistön osalta. osittamisrajoitukset tukevat myös **oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan toteutumista**. Ranta-alueilla osittamisrajoitusten poistaminen mahdollistaisi lomarakennuspaikkojen jaon useaan osaan (mökki, sauna, vierasmaja ja talousrakennus eri tiloiksi). Ajan myötä syntyy paine rakentaa kaikille näille syntyneille uusille tiloille lomarakentamiseen soveltuvia rakennuksia lisää. Kuvattu tilanne loisi tarpeettomia paineita ranta-alueen rakentamisen määrän kasvattamiseen.

Osittamisrajoitusten poistamista on perusteltu tarpeella tehostaa määräalojen lohkomista ja rekisteröintiä. Käytännössä kuitenkin osittamisrajoituksilla **ehkäistään jo ennakolta epäonnistuneita kiinteistökauppoja**, joissa ostaja kuvittelee hankkivansa rakennuskelpoisen rakennuspaikan. Osittamisrajoitusten poistaminen saattaisi synnyttää sellaisia virheellisiä käsityksiä määräalan rakennuskelpoisuudesta ja lohkomisen vaikutuksesta sen arvioinnissa.

Perusteluissa mainitaan, että toimitusinsinöörin tulisi pyrkiä oikaisemaan asianosaisten virheelliset käsitykset määräalan rakennuskelpoisuudesta. Tämä saattaisi onnistuakin yksinkertaisissa tapauksissa (esim. oikeusvaikutteinen yleiskaavan alueella tapahtuva lohkominen). Vailla oikeusvaikutteista kaavaa olevalla alueella (esim. suunnittelutarvealueella) tapahtuvan lohkomisen yhteydessä on toimitusinsinöörinkin vaikea esittää käsityksensä rakennuskelpoisuudesta, koska sen arvioimiseen ei välttämättä riitä ainoastaan rakennusjärjestykseen sisältyvien määräysten tunteminen.

Virhetilanteita varten on otettu säädökset maakaaren 2 luvun 17 ja 18 §:iin, joista viimeksi mainitun pykälän lähtökohta on kiinteistön muodostamisen estyminen osittamisrajoituksista johtuen. Mikäli muutosesitys toteutuisi ehdotetulla tavalla, rakennuskelpoisuuden toteaminen tapahtuisi useassa tapauksessa vasta kiinteistönmuodostuksen jälkeen. Siten kuin MK 2:18 (kohta 6) on nykyisin muotoiltu, säännös ei tulisi kattamaan tällaisia virhetilanteita. Huomioitavaa on, että virhetilanteessa jouduttaisiin purkamaan kaupan lisäksi **myös lohkomistoimitus**.

Osittamisrajoitusten poistamisen tueksi on myös esitetty tarve määräalan fyysisen ja oikeudellisen ulottuvuuden luotettava määrittäminen. Kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa **määräalan tarkka sijainti tulkitaan välittömästi kiinteistönluovutusilmoituksen saapumisen jälkeen** määräalatunnuksen antamisen yhteydessä. Tältä osin käytäntö poikkeaa verrattuna maanmittauslaitokseen, jossa määräalatunnuksen antamiseen liittyen on sisältynyt ainoastaan määräalan summittainen paikantaminen.

Yhteenvedona osittamisrajoitusten poistamista koskevasta ehdotuksesta toteamme, ettei sille ole esitetty vankkoja perusteluja yhteiskunnan kokonaisedun näkökulmasta. Näyttäisi siltä, että pääosin teknisiin perusteisiin vedoten tulisi kunnissa luopua erittäin tarpeellisiksi katsotuista osittamisrajoituksista. Säännösten poistamisella aiheutettaisiin merkittävää vahinkoa kuntien järjestelmälliselle maankäytölle, vaikeutettaisiin merkittävästi kuntien mahdollisuutta järjestää asukkaiden tarvitsemat palvelut sekä huononnettaisiin kunnan kykyä huolehtia taloudestaan nykyisellä veroasteella.

Kiinteistönmuodostamisen yhteydessä osittamisrajoituksilla on edelleen tärkeä funktio rakentamisen ohjaustavoitteen näkökulmasta. Käytännön kokemusten perusteella on havaittu, että ne toimivat edellä mainitussa suhteessa varsin hyvin. Kun osittamisrajoitusten on katsottava täyttävän tämän tehtävänsä, niiden olemassaolo on perusteltua.

Edellä todetuin perustein Vaasan kaupunki pitää osittamisrajoitusten poistamista kuntien maankäytön järjestämisen kannalta erittäin haitallisena.

KML 53 §

Säännöksen mukaan sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla, jos kiinteistöt voidaan muodostaa tonttijaon mukaisesti. Tontin halkomisen mahdollistaminen erityistilanteissa on tarpeellinen lisäys kiinteistöinsinöörin toimivaltuuksiin.

Tonttijaon laatimista koskevat säännökset ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain 80 §:n mukaan tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta. Vallitsevan käytännön mukaisesti tässä tontin osan omistajalla tarkoitetaan määräalan omistajaa. Jotta määräosiin perustuvassa yhteisomistuksessa olevan tontin halkominen voitaisiin suorittaa, tulisi maankäyttö- ja rakennuslain 80 §:ää selkeyttää siten, että **myös tontin määräosan omistajalla** on oikeus tonttijaon muutosesityksen tekemiseen.

Niin ikään on jossain määrin epäselvää soveltuvatko 80 §:n 2 momentissa mainitut tonttijaon muuttamisedellytykset yhteisomistussuhteen purkamiseen. Säännöksen mukaan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä mm. silloin, kun tonttijako ei sopeudu vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton. Tulkinnanvaraista on, voidaanko tonttijakoa pitää säännöksen tarkoittamalla tavalla sopimattomana, jos tonttijako on toteuttamiskelvoton sen takia, että tontin yhteisomistajat eivät pääse yhteisymmärrykseen tontin jakamisesta.

Muilta osin Vaasan kaupungilla ei ole huomautettavaa.

Lisätietoja asiassa antaa Vaasan kaupungin kiinteistöinsinööri Pentti Viljanmaa, puh. (06) 325 4370, 040-533 4422

Vaasassa 12.10.2007

VAASAN KAUPUNGINHALLITUS



Heikki Lonka
apulaiskaupunginjohtaja



Pirkka Kärki
projektinjohtaja