

Kuntien Maanmittausalan Ammattikorkeakoulu- ja Opistotekniset KMT ry asiantuntijalausunto

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/30449/2023, 09.03.2026

Ympäristöministeriö kirjaamo.ym@gov.fi

Kuntien Maanmittausalan Ammattikorkeakoulu- ja Opistotekniset KMT ry asiantuntijalausunto hallituksen esitykseen yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Kuntien Maanmittausalan Ammattikorkeakoulu- ja Opistotekniset KMT ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Tonttijaon laatijan pätevydestä:

Vanhan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti ”tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto.”

Nyt ehdotettu pätevyysvaatimus on asetettu muotoon: ”Tonttijaon laatijalla on oltava soveltuva maanmittausalan korkeakoulututkinto. Tonttijaon voi laatia myös vähintään maanmittausalan perustutkinnon suorittanut henkilö, jonka työkokemus on riittävä suhteessa laadittavana olevan tonttijaon edellyttämään osaamiseen.”

Aiempaa sanamuotoa laissa kunnan kiinteistöinsinööristä (557/1995) 2 § on hiljattain muutettu. Muutettu laki on nyt muodossa:

”*Kiinteistöinsinöörin* tulee olla virkasuhteinen. *Kiinteistöinsinöörin* kelpoisuusehtona on tehtävään soveltuva maanmittausalan diplomi-insinööritutkinto tai ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu, tehtävään soveltuva maanmittausalan insinöörin tai teknikon tutkinto.”

Kunnan asemakaavoitetulla alueella voidaan laatia tonttijako, joka ehdotetussa lakimuutoksessa on aina sitova. Tonttijakoalueella tontin lohkominen perustuvat vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta aina tonttijakoon. Tonttijako käytännössä määrittää sitä, miten lohkominen alueella tulee suorittaa. Yhteen toimivuus näiden toimintojen kesken on tärkeää.

Nyt esitetystä lainmuutoksesta on eroavuus osaamisvaatimusten kanssa kiinteistötoimituksiin nähden. KMT ry:n näkemyksen mukaan lainmuutoksessa on tarpeen asettaa vastaavat kelpoisuusehdot tonttijaon laatijalle, kuin mitä uuden muutetun lain mukaisesti on asetettu kunnan kiinteistöinsinöörille. Tämä selkeyttää tehtävien organisointia ja varmistaa sen, että tonttijaon ja kiinteistötoimituksien välillä ei vallitse ristiriitaa osaamisvaatimuksissa.

Edellä mainitusti, tonttijaon laatijan pätevyys tulee yhdistyksen näkemyksen mukaan sovittaa vastaavaksi kuin voimaan tullessa laissa kunnan kiinteistöinsinööristä. Tämän mukaan ilmaistuna tonttijaon laatijan pätevyysvaatimus kuuluisi ”*Tonttijaon laatijan kelpoisuusehtona on tehtävään soveltuva maanmittausalan diplomi-insinööritutkinto tai ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu, tehtävään soveltuva maanmittausalan insinöörin tai teknikon tutkinto.*”

KMT ry haluaa kuitenkin korostaa, että tonttijaon valmistelutyöt voidaan jatkossakin tehdä nykyisen lainsäädännön kaltaisesti, soveltaen kunnalla käytettävissä olevia resursseja valmistelutyössä. Tonttijaon laskentaan ja valmisteluun liittyen monipuolisella koulutuksella on nähty olevan käytännössä etuja esimerkiksi geodeettisessa laskennassa ja teknisessä suunnittelussa, johon mm. kartoittajan ammattitutkinto tarjoaa hyvät edellytykset.

Maanmittaustekniikan insinöörit (DI, YAMK ja AMK) saavat laaja-alaisen, käytännönläheisen ja riittävän koulutuksen, joka valmistaa heidät hyvin kunnan tonttijaon laatijan tehtäviin. Järjestö katsoo, että esitetty kelpoisuusehto, joka perustuu kiinteistöinsinöörin kelpoisuutta vastaavaan tutkintoon, olisi tarkoituksenmukaisempi ja paremmin työelämää vastaava sekä linjassa kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisen toimitusinsinöörin kelpoisuusehdon kanssa, ottaen huomioon tonttijaon määrävän aseman suhteessa asemakaava-alueen kiinteistötoimituksiin.

Tonttijaon laadintaan liittyviä huomioita esityksessä:

Tonttijakoa koskevat säännökset säilyvät nykyisen kaltaisena, mutta ohjeellisen tonttijaon käsite on ehdotettu poistettavaksi laista ja sitovan tonttijaon sijaan käytetään jatkossa nimitystä tonttijako. Tämä selkiyttää lainsäädäntöä.

Edelleen kuitenkin todetaan ohjeellisen tontin käsitteen säilyvän entisessä merkityksessä asemakaavassa ja rakentamislupaa harkittaessa. Laissa tulisi selkiyttää voidaanko erillinen tonttijako laatia muullakin tavalla kuin miten asemakaavassa esitetty ohjeellinen tontin raja on merkitty.

KMT RY ehdottaa, että ohjeellista tonttia ja ohjeellista tonttijakoa käsitteinä ei tulisi selvyiden vuoksi määritellä laissa lainkaan. Tämä ei estä termistön käyttöä käytännössä, kuten se aiemmin on toiminut.

Mikäli kuitenkin on tarpeen sisällyttää ohjeellisen tontin / rakennuspaikan raja lain pykälämäärittelyihin, voi asemakaavassa hahmotella tulevia tonttien rajoja merkinnällä ”ohjeellinen tontin raja” tai ”ohjeellinen rakennuspaikka”. Tällöin laissa tulisi selkeämmin ilmaista ”Laadittaessa sitovaa tonttijakoa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavaan merkityt ohjeelliset tonttien / rakennuspaikkojen väliset rajat.” Vastaavasti asemakaavaa laadittaessa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kiinteistöjaotus.

KMT ry näkee, että osoitetut ohjeelliset tontin/rakennuspaikan rajat eivät saa sitoa tonttijaon laatijan tarkoituksen mukaista kiinteistöjaotuksen suunnittelua (tonttijakoa), vaikka niitä pääsääntönä noudatettaisiin. Johtuen mm. kaavoituksen geodeettisesta laskennasta ja käytännön maasto-olosuhteista sekä tarpeista on muutoksia voitu tarvita. Erityisesti korttelin sisäisiin tontinrajojen ja rakennusoikeuksien hahmotteluihin otetaan usein kantaa vasta tonttijakoa laadittaessa tai tontin luovutuksesta neuvoteltaessa.

Eri kunnissa toteutuneiden käytännön ratkaisujen perusteella on todettu, että asemakaavan ohjeelliset tontin rajat ovat voineet muuttua tonttijaossa paljonkin, esimerkiksi tontteja yhdistämällä. Tällä on mahdollistettu sujuvat muutokset tarpeen mukaan, sekä varmistettu perustuslain mukainen oikeus omasta omaisuudesta päättämiseen ilman, että kyseisiä toimenpiteitä varten olisi tarvinnut asemakaavaa lähteä muuttamaan. Tonttijaon muutos on syytä säilyttää joustavana työkaluna suunnitella kiinteistöjaotusta toimivaksi kokonaisuudeksi. Tonttijaon edellytyksenä on, että kaavan muut merkinnät mahdollistavat em. muutokset esim. rakennusoikeuden tai rakennusalan osalta ja ne rajaavat tonttijaon laatimisen mahdollisuuksia jo vähintäänkin riittävästi.

Käsitteistön erilainen käyttö on tuottanut epäselvyyttä eri toimijoiden kesken. Käytännössä tämä on tullut esiin mm. epäselvyytenä ohjeellisen tonttijaon ja ohjeellisten tontin rajojen käsitteiden välisestä eroista. Keskeistä on välttää pakottavan velvoitteen määräytymistä laissa, joka sitoisi tonttijaon laatijan mahdollisuuksia suunnitella tarkoituksen mukaisesti kaavaa toteuttavia rakennuspaikan / tontin rajoja. Kaavan korttelialueen / käyttötarkoituksen ulkorajaa ei tonttijaolla tästä huolimatta muuteta, vaikka tekninen tarkastaminen tonttijaon yhteydessä tulee jatkossakin olla mahdollista.

Kiinteistön omistajalla on käytännössä ollut tähänkin asti oikeus esittää tonttijakoa, esitys on käytännössä toteutunut hakemuksena. Laissa tulee ottaa huomioon, että vaikka yksityinen maanomistaja voi hakea tonttijakoa kaavan yhteydessä tai erikseen, niin päätävältä tonttijaon laatimisesta joko kaavan yhteydessä tai erikseen, huolimatta hakemuksesta, tulee säilyä kunnalla. Jos kunta ei laadi tonttijakoa muuten kuin erillisenä, tulee tämä olla mahdollista jatkossakin.

Tonttijaon muuttamisesta olisi hyvä tarkentaa nykyistä käytäntöä, että tonttijaon muutos voidaan laatia aina kun kaavalliset edellytykset sen sallivat, huolimatta siitä, onko tonttijako laadittu alun perin asemakaavan yhteydessä tai erillisenä. Täsmennystä myös tarvitaan siihen, että onko muodostettu tontti aina rakennuspaikka, mikäli kaavalliset edellytykset rakentamiselle sillä ovat olemassa. Rakennuspaikan määritelmä on ollut ajoittain epäselvä eri viranomaisten kesken, vaikka muodostettu tontti lähtökohtaisesti sitä on.

Lakiehdotuksen sanamuoto kuuluu: ”Tonttijaon muuttaminen olisi mahdollista myös silloin kun niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.” Mikä on tontin haltijan asema tässä, kun myöhemmin sanotaan, että haltija voi myös hakea tonttijakoa, niin tarvitaanko haltijan suostumus myös tonttijaon muuttamiseen? ”Tontin- ja tontinosan omistajan tai haltijan oikeudesta hakea tonttijaon muuttamista ja kumoamista” tulisi huomioida, että omistajan ja haltijan tulee olla asiasta yksimielisiä.

Kulkuyhteyksien järjestämisestä tilanteessa, jossa pääsääntöä ”yhden tontin kautta kahdelle” ei voida noudattaa tulee säilyä mahdollistavana niin, että kaikissa tilanteissa kulkuyhteys voidaan järjestää myös tapauskohtaiseen harkintaan perustuen. Jos esimerkiksi kaupunki omistaa koko korttelialueen, mutta kulkuyhteydet ovat kaavassa jääneet erikseen merkitsemättä, on tärkeää, että voidaan tulkita kaavan hengen mahdollistavan kulkuyhteyden perustamisen rasitteena myös usean tontin kautta usealle tontille, mikäli se edistää kaavan toteutumista. Muuten on vaarana, että isotkin kaava-alueet jäävät toteuttamiskelvottomiksi, jos joustoa ei harkinnan varaisesti mahdollisesta. Esimerkiksi maanomistajien välinen yksimielisyys voisi toimia perustana kulkuyhteyden järjestämiseksi tonttijaossa muulla tarkoituksen mukaisella tavalla (tuleva rasite tai yhteisjärjestely) korttelialueella. Tonttijakoon merkittynä kulkuyhteyden osalta kuullaan kaikkia maanomistajia ja haltijoita kulkuyhteyden sijainnista ja osapuolilla on oikeus pyytää oikaisua ehdotettuun, mikäli yksimielisyyttä ei ole. Jos taas yksimielisyys ”muuhun tarkoituksen mukaiseen ratkaisuun” on, ei tonttijaosta haeta oikaisua ja mahdollinen asemakaavasta johtuva ongelma saadaan ratkaisua ilman kaavamuutoksen tarvetta.

Yleisesti lainsäädäntötyöstä:

Viimeisen lainsäädännön muutokset eri hallituskausilla ovat lisänneet julkisen sektorin ja kuntatoimijoiden vastuuta. Yksittäisten linjausten vaikutus on pieni itsenäisinä tekijöinä, mutta laajemmin tarkasteltuna organisaatioiden vastuu on kasautunut ja on ristiriidassa hallinnon

sujuvuuden ja resurssitarpeiden kanssa. Lainsäädäntöä tulisi tarkastella kokonaisuuksina, kuten kiinteistönmuodostuslakia laadittaessa, jossa kootaan useita eri kokonaisuuksia yhteen ja arvioidaan kriittisesti minkälaisia tosiasiallisia mahdollisuuksia julkisella sektorilla ja kuntaorganisaatioilla on tehtäviä toteuttaa. Keskeistä on mukailla toimivia käytäntöjä, mutta antaa sujuvuutta erikokoisille kunnille soveltaa toimintaansa.

Kuntien Maanmittausalan Ammattikorkeakoulu- ja Opistotekniset KMT ry katsoo, että esitetty muutos tukee pääpiirteissään yhdistyksen jäsenistön tavoitteita. Tonttijaon laadintaa ei tule jatkossa sitoa nykyistä enempää, sillä se voi vaikeuttaa lopulta asemakaavan toteuttamista käytännössä. Järjestö toteaa, että valmisteluprosessissa on kuultu laaja-alaisesti eri asiantuntijatahoja, mikä on linjassa KMT ry:n tavoitteiden kanssa.

Lisäksi Kuntien Maanmittausalan Ammattikorkeakoulu- ja Opistotekniset KMT ry kannattaa hallituksen esitystä yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, koska se vastaa nykyisiä käytännön ja työelämän tarpeita.

Kuntien Maanmittausalan Ammattikorkeakoulu- ja Opistotekniset KMT ry



Puheenjohtaja
Aleksi Toivonen
insinööri (AMK)



Hallituksen jäsen
Kimmo Sulonen
tekniikan tohtori



Hallituksen jäsen
Eino Jaskari
diplomi-insinööri