

## Yleiskaavan vastainen rakennuspaikan jakaminen vaarantaa omistajan oikeusturvan

**R**antojen rakentaminen nojautuu pääsääntöisesti yleis- tai ranta-asemakaavaan, jossa osoitetaan tilakohtaisesti mm. rakennuspaikkojen lukumäärä ja sijainti. Kaavan laatijana olen viime aikoina törmännyt tilanteeseen, jossa maanomistaja haluaa jakaa kaavan mukaisen rakennuspaikan kahdeksi eri tilaksi. Perusteena on tavallisesti purkaa perinnönjaossa syntynyt yhteisomistus tai määräaloihin perustuva omistus. Usein rakennuspaikalla on jo rakennuksia, esim. loma-asunto ja sauna, jotka tyypillisesti jäävät jakotilanteessa eri tiloille. Osa kaavan sallimasta rakennusoikeudesta on yleensä vielä käyttämättä tai rakennuspaikka voi olla vielä kokonaan rakentamaton. Käsitykseni mukaan maanmittari suorittaa lohkomisen herkästi perustellen ratkaisua sillä, että lohkominen selkiyttää omistustilannetta eikä lohkominen vaikuta rakennusoikeuteen, joka on ratkaistu kaavalla. Myös kunnat puoltavat herkästi lohkomista samoin perustein.

Kaavassa määrätään, mitä rakennuksia rakennuspaikalle saa rakentaa, rakennusten enimmäiskoko ja kokonaisrakennusoikeus. Lohkominen saattaa tuntua harmittomalta, mutta se johtaa aikaa myöten vaikeaan tilanteeseen, sillä rakennusoikeus kohdistuu koko rakennuspaikkaan. Asia selviää viimeistään siinä vaiheessa, kun toisen tilan omistaja haluaa rakentaa. Jos rakennuspaikka on jaettu kahdeksi tilaksi, rakennusoikeuden jakaantuminen tilojen kesken jää epäselväksi. Tällöin rakennusoikeutta ei voi käyttää ilman toisen osapuolen suostumusta. Jos rakennuslupa myönnetään ensiksi ehtivälle, vaarantuu toisen tilan omistajan oikeusturva. Jos rakennuslupa vaaditaan molempien tilojen omistajien yhteinen tahto,

voi toinen osapuoli estää kaavan salliman rakennusoikeuden käytön. Tilanne mutkistuu edelleen, jos toinen tiloista vaihtaa omistajaa. Sen enempiä ostaja kuin myyjäkään ei tiedä, mikä rakennusoikeus kaupan kohteeseen sisältyy. Sama ongelma on verottajallakin.

Kaavan tarkoituksen vastainen lohkominen on vaarantanut maanomistajan oikeusturvan, kunnan rakennusvalvonalle on aiheutettu tarpeettomia ongelmia, maanomistajat riitelevät keskenään ja vielä erikseen verottajan kanssa ja kaavoitushallinnon uskottavuus kärsii. Kiinteistöjärjestelmän selkeyden nimissä suoritettu lohkominen on aiheuttanut joukon pysyviä ongelmia. Meneeköhän tässä jotain pieleen?

**Pertti Hartikainen**

**Dipl.-ins.**

**Karttaako Oy**

**phartikainen@kolumbus.fi**

**P**ertti Hartikainen kuvaa ikävän tapah-  
tumasarjan, joka voisi käytännössäkin toteutua; ainakin, mitä tulee maanomistajan haluun saada kaavan mukainen rakennuspaikka jaetuksi kahdeksi eri kiinteistöksi. Tällainen halu on inhimillinen ja varmasti hyvin perusteltavissa maanomistajien näkökulmasta yhteisomistuksen purkamisella. Lohkomisella voi kuitenkin olla Hartikaisen mainitsemia, varsin hankalia seuraamuksia. Jos lohkominen tehdään, jokin menee silloin varmasti pieleen.

Kiinteistönmuodostuksen kannalta asiaa säätelee Kiinteistönmuodostamislain 34 §. Siinä todetaan mm., että "alueella, jolla ei ole asemakaavaa taikka jota ei ole oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu virkistys- tai suojelutarkoitukseen, rakennuspaikaksi tarkoitetun kiinteistön saa muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset." Tällaisina laissa mainittuina säännöksinä ja määräyksinä voi pitää esimerkiksi ranta-asema- tai yleiskaavaa. Kaavassa yhdeksi rakennuspaikaksi osoitettua kiinteistöä (tai kiinteistölle kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa) ei näin ollen voi säännön mukaan jakaa lohkomalla tai muullakaan kiinteistönmuodostamistoimituksella.

On tietenkin mahdollista, että maanmittarin sisimmässä hehkuu lämpimiä ajatuksia omistuksen ja kiinteistöjaotuksen

yhtenäisyyden ja maanomistajan tahdon toteuttamisen puolesta. Maanmittauslaitoksen lohkomisia ohjaavans. prosessitiimin ohjeiden mukaan ei kuvata kaltaisessa tilanteessa lohkomista kuitenkaan tehtäisi, eikä tiimin käsityksen



© Pekka Lehtonen



© Antero Aaltonen

mukaan niin myöskään käytännössä toimita. Hartikaisen pelolle ei siis näytä olevan perusteita. Soisin silti kuulevani, jos asiat eivät olekaan niin hyvin kuin kuvittelemme.

Elämä on monitahoista ja kaikenlaista voi aina sattua. Maanmittauslaitoksen edun mukaista on kuitenkin toimia lakien ja asetusten mukaan sillä tavoin, että maanomistajan ja asianosaisen oikeusturva säilyy.

**Pekka Halme**  
**Maanmittausneuvos**  
**Maanmittauslaitos,**  
**keskushallinto**  
**pekka.halme@**  
**maanmittauslaitos.fi**

## **MAANMITTAUSARKISTOT SIIRTYVÄT JYVÄSKYLÄÄN VUONNA 2005 – arkiston asiakaspalvelu jatkuu maanmittaustoimistoissa**

**M**aanmittauslaitoksen yhtenäisarkisto aloittaa toimintansa Jyväskylässä vuoden 2005 alussa. Jyväskylän

maakunta-arkiston viereen nousee rakennus, jonne siirretään vaiheittain kaikki maanmittausarkistojen asiakirjat ja kartat.

Maanmittaustoimituksissa syntyvistä asiakirjoista ja kartoista on merkittävä osa säilytettävä pysyvästi. Maanmittausarkistojen aineistot ovat kovassa käytössä, eivätkä kymmeniä, jopa satoja vuosia vanhat asiakirjat ja kartat enää kestä jatkuvaa tutkimista ja kopiointia. Arkistojen siirtämisellä varmistetaan näiden aineistojen säilyminen.

Toisaalta tietotekniikan kehittyminen antaa mahdollisuuden sähköisen asioinnin kehittämiseksi. Tulevaisuudessa aineistoja voidaan toimittaa asiakkaille nopeasti esimerkiksi sähköpostina tai CD-levyllä.

### **Arkiston asiakaspalvelu jatkuu maanmittaustoimistoissa mikrofilmeillä**

Vaikka arkistot muuttavat Jyväskylään, säilyy maanmittausarkistojen asiakaspalvelu kaikissa Maanmittauslaitoksen toimipisteissä. Suurin osa maanmittausarkistojen aineistosta on mikrofilmattu ja kunkin toimipisteen asiakaspalvelussa on käytössä oman alueen mikrofilmit. Arkistojen siirron jälkeen arkistojen asiakaspalvelu hoidetaan mikrofilmeillä.

Ainoastaan siinä tapauksessa, että aineistoa ei ole kuvattu tai mikrofilmin laatu ei riitä, Yhtenäisarkistosta tilataan alkuperäisestä asiakirjasta tai kartasta jäljennös joko kopiona tai sähköisessä muodossa. Tilauksen hoitaa maanmittaustoimiston asiakaspalvelu.

### **Mikrofilmeistä sähköiseen arkistoon**

Maanmittaustoimistot mikrofilmaavat vielä vuonna 2004 arkistoon otettavat asiakirjat

ja kartat. Tämän jälkeen Maanmittauslaitoksessa lopetetaan mikrofilmaus. Vuoden 2004 jälkeen syn-

tynyt aineisto tallennetaan myös sähköiseen arkistoon.

Vuoden 2004 jälkeen syntyvän aineiston lisäksi sähköiseen arkistoon tallennetaan myöhemmin osia myös aikaisemmin arkistoiduista aineistoista. Sähköinen arkisto on jatkossa asiakkaiden käytettävissä kaikissa Maanmittauslaitoksen toimipisteissä ja siten parantaa tulevaisuudessa maanmittaustoimistojen arkistopalvelua.

### **Aineistojen käyttöä joudutaan rajoittamaan jo tämän vuoden aikana**

Aineistojen siirrot alkavat vuoden 2005 alussa. Ensimmäisessä vaiheessa, keväällä 2005, siirretään ennen vuotta 1998 syntynyt aineisto. Toisessa vaiheessa, vuoden 2005 loppupuolella siirretään vuosien 1998–2004 aikana syntyneet aineistot.

Siirtoon on varauduttava hyvissä ajoin, joten alkuperäisten asiakirjojen käyttöä joudutaan rajoittamaan jo vuoden 2004 aikana. Ennen siirtoa asiakirjat on kansioitava ja kartat pakattava. Arkistot otetaan pakattavaksi kunta kerrallaan, jonka jälkeen alkuperäisiä aineistoja ei pääsääntöisesti enää lainata. Kuntakohtaiset pakkaussuunnitelmat saa kyseisestä maanmittaustoimistosta.

### **Yhteistyötä Jyväskylän maakunta-arkiston kanssa**

Arkistojen siirron jälkeen alkuperäisten aineistojen tutkiminen on edelleen mahdollista Jyväskylässä. Tutkijat ohjataan Jyväskylän maakunta-arkiston tutkijapalveluun, jossa he voivat käyttää mikrofilmejä ja tarvittaessa tilata alkuperäisen aineiston Yhtenäisarkistosta.

Lisätietoja paikallisesta maanmittaustoimistosta sekä [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi).