



Ehdotus kiinteistöjen osittamisrajoitusten purkamisesta sai lausuntokierroksella vain vähän kannatusta. Osittamisrajoitukset nähtiin jatkossakin alueidenkäytön ohjausjärjestelmän tarpeellisena osana. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseen tähtäävät toimet puoltavat vahvasti rajoitusten säilyttämistä. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä edistäviä kiinteistötექnisiä toimia on tarpeen kehittää eri osapuolten yhteistyönä.

Jyrki Hurmeranta

Osittamisrajoitusten purkamisesta enemmän haittaa kuin hyötyä

Osittamisrajoitukset – osa rakentamisen ohjausjärjestelmää

Rakentamisen ja muun alueidenkäytön ohjaustarpeen vuoksi kiinteistönmuodostamislakiin sisältyy kiinteistöjen osittamista koskevia rajoituksia (KML 32–36 §). Rajoitukset saatettiin vuonna 2000 vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmää.

Nykyisin voidaan sitovan tonttijaon alueella ilman kunnan antamaa suostumusta lohkoa vain tonttijaon mukainen



”Osittamisrajoitukset sekä maanmittausviranomaisen monipuolinen asiantuntemus niiden soveltamisessa ovat jatkossakin tarpeen.”

lohkottavaa määräälaa tarkoitus käyttää rakennuspaikkana. Jos osittamisrajoituksen alueella suoritettua lohkomisessa tai halkomisessa ei ole selvitetty, voidaanko muodostettua kiinteistöä käyttää rakennuspaikkana, on tästä tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin.

Osittamisrajoitukset halutaan lain muutoksella purkaa

Maa- ja metsätalousministeriö kierrätti viime syksynä lausuntokierroksella lakiluonnoksen, jonka mukaan lohkomista koskevat osittamisrajoitukset poistettaisiin kokonaan sitovan tonttijaon ulkopuolisilla alueilla. Kiinteistön halkomista koskevia osittamisrajoituksia karsittaisiin huomattavasti nykyisestä.

Osittamisrajoitusten purkaminen perustuisi siihen näkemykseen, että kiinteistönmuodostamisella ei ole roolia yhdyskuntarakentamisen ohjaajana. Uuden maakaaren mahdollistaman määräälan lainhuudatus- ja panttauskelpoisuuden nähdään vähentäneen kiinteistönmuodostamisen merkitystä rakentamisen ohjaajana.

Lakiluonnos nojaa siihen ajatukseen, että maankäyttö ja rakentaminen tapahtuu kokonaan oman normistonsa mukaan riippumatta kiinteistöjaotuksesta. Kiinteistöjä tulisi voida muodostaa vaihdannan tarpeiden ja omistajien tahdon mukaisesti ottamatta huomioon niiden rakentamiskelpoisuutta.

”Kiinteistöjaotuksen pirstoutuminen heikentää kuntien maapolitiikan sekä kaavoituksen mahdollisuuksia.”

Lakiluonnoksen laatija pitää nykytilanteessa erityisen ongelmallisena sitä, että osittamisrajoitukset johtavat ns. pysyvien määräälojen syntymiseen. Koska tällaisten määräälojen ulottuvuutta ei ole voitu toimituksessa sitovasti todeta, eivät kiinteistörekisteriin merkityt tiedot välttämättä anna oikeaa kuvaa omistuksen kohteesta. Esimerkkinä mainittiin että Uudenmaan maanmittaustoimiston alueella tuli vuosina 1997–2006 vireille 151 sellaista lohkomistoimitusta, joissa toimitusta ei ole voitu osittamisrajoitusten vuoksi viedä päätökseen.

Lausunnoissa vahva tuki osittamisrajoitusten säilyttämiselle

Osittamisrajoitusten säilyttäminen saa useilla perusteilla vahvaa tukea eri tahoilta.

Osittamisrajoitusten ennakkoon estävää vaikutusta pidettiin eri osapuolten kannalta tarpeellisena. Rajoitusten ansios-

”Rajoitukset toimivat myös määräälan ostajan suojana sekä estävät kiinteistöjen tarpeettoman pirstomisen.”

tontti. Muutoin asemakaava-alueella ei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikeuttaa kaavan toteuttamista. Rakennuspaikaksi tarkoitetun kiinteistön muodostamista koskevat osittamisrajoitukset liittyvät rakennuspaikan perusvaatimukseen, rakentamisen ohjaustarpeeseen suunnittelutarvealueilla, oikeusvaikutteisen yleiskaavan virkistys- ja suojelualueisiin, rakennuskieltoalueisiin sekä ranta-alueisiin.

Toimitusinsinöörin tehtävänä on lohkomistoimituksessa selvittää onko



Tapio Heikkilä

”Yksin ilmastonmuutoksen hillitsemisen vuoksi ei ole varaa purkaa alueidenkäytön ohjausjärjestelmää osittamisrajoituksista luopumalla”, sanoo kirjoittaja Jyrki Hurmeranta.

ta rakentamista varten ostetaan vähemmän määrärajoja alueilta, joille rakennusluvan saanti ei ole mahdollista. Rajoitukset toimivat näin ollen myös määrärajan ostajan suojana sekä estävät kiinteistöjen tarpeettoman pirstomisen. Ennalta ehkäisevä vaikutus toimii käytännön kokemusten mukaan varsin hyvin. Lisäksi maakaari mahdollistaa kaupan purkamisen ja siten estää ostajalle hyödyttömän kiinteistön muodostamisen, jos tarkoitus oli rakentaa ja se ei ole mahdollista.

Rakentamista varten tapahtuvan osittamisen lisääntymisen nähtiin lisäävän paineita suunnittelemattomaan hajarakentamiseen alueilla, joilla mahdollisuudet

”Enintään joka sadas lohkominen jää osittamisrajoitusten vuoksi sikseen. Kepeä peruste osittamisrajoitusten poistamiselle.”

toimivan joukkoliikenteen järjestämiseen puuttuvat ja joilla kunnallisten palvelujen järjestäminen asukkaille on kalleinta. Lisääntyvän osittamisen aiheuttama kiinteistöjaotuksen pirstoutumisen todettiin heikentävän kuntien maapoliittisia toimintaedellytyksiä sekä tulevan kaavoituksen mahdollisuuksia alueilla, jotka olisi yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tärkeitä. Kiinteistöjen pirstoutuminen on ongelma myös yhdyskuntien kasvualueilla eikä vain maa- ja metsätalosalueilla, joilla jo valtion tuella tehdään toimituksia, joilla toiminnan kannalta haitallista kiinteistöjaotusta kootaan käytökelpoisemmaksi.

Osittamisrajoitukset tukevat yleis- ja asemakaavojen toteuttamista. Erityisesti ranta-alueilla osittamisrajoitusten poistaminen vesittäisi kaavojen toteuttamista mahdollistamalla loma-asuntojen rakennuspaikkojen osittamisen useaan osaan (esim. mökki, sauna ja aitta eri tiloiksi).

Esityksen laatijan huoleen kiinteistörekisterin tietosisällön puutteista eivät lausunnonantajat yleensä yhtyneet. Toisaalta sikseen jääneiden lohkomistoimitusten määrän todettiin olevan erittäin pieni. Todennäköisesti enintään joka sadas lohkominen jää osittamisrajoitusten vuoksi sikseen. Tätä pidettiin kepeänä perusteena osittamisrajoitusten poistamiselle. Toisaalta maanmittauslaitosta kannustettiin

puutteiden poistamiseksi kehittämään kiinteistö- ja saantorekisterin ylläpitoon liittyvää toimintaprosessia sekä rekisterin sisältöä.

Osittamisrajoitusten säilyttämistä puolsivat sisäasiainministeriö ja ympäristöministeriö, alueelliset ympäristökeskukset, Suomen Kuntaliitto, kaikki lausunnon antaneet kunnat (Jyväskylä, Oulu, Porvoo, Vaasa ja Jyväskylän mlk) sekä Kuntatekniikan yhdistyksen Kiinteistöinsinöörien kerho ja Suomen Kaavoitusinsinöörien yhdistys.

Osittamisrajoitusten poistamista kannattivat esityksen laatijan näkökantoihin tukeutuen Maanmittauslaitos, Tiehallinto, Maanomistajain liitto, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund sekä Teknillinen korkeakoulu.

Maanmittausviranomaisen panosta rakentamisen ohjaamisessa tarvitaan jatkossakin

Yhdyskuntarakennetta on kaikin keinoin pyrittävä eheyttämään, jotta Suomi pystyy täyttämään EU:n asettamat päästöjen vähennystavoitteet. Viidenneksen kasvihuonekaasupäästöistämme on peräisin liikenteestä. Hajanaainen yhdyskuntarakenne lisää henkilöautoliikennettä, heikentää joukkoliikenteen mahdollisuuksia ja lisää siten kasvihuonekaasupäästöjä.

Yksin ilmastonmuutoksen hillitsemiseen liittyvien haasteiden vuoksi nyt ei ole varaa purkaa alueidenkäytön ohjausjärjestelmää osittamisrajoituksista luopumalla. Osittamisrajoitukset sekä maanmittausviranomaisen monipuolinen asiantuntemus niiden soveltamisessa ovat jatkossakin tarpeen.

Yhteistyötä eri viranomaisten kesken tulisi mahdollisten ongelmien selvittämiseksi pikemminkin lisätä kuin ajaa kapea-alaiseen sektoroitumiseen tähtäävää ratkaisua. Myös kasvupaineiden alueita varten tulisi kehittää erilaisia maankäyttömutoja edistäviä kiinteistötöknisiä toimina, samaan tapaan kuin maanmittauslaitos on maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten parantamiseksi pitkään ja ansiokkaasti tehnyt.

Kirjoittaja on hallitussihteeri ympäristöministeriön alueidenkäytön osastolla. Sähköposti: jyrki.hurmeranta@ymparisto.fi.



JULKINEN KESKUSTELU pyöri ilmastonmuutoksen, globalisaation, ikääntymisen sekä sisäisen muuttoliikkeen sekä niiden seurannaisvaikutusten ympärillä. Mitä vaikutuksia näillä ilmiöillä on suomalaisen yhteiskunnan toimintaan, haasteisiin ja tulevaisuuteen? Miten suomalaisten pitäisi reagoida, muuttaa tavoitteitamme ja toimintaamme? Yritän tuoda keskusteluun näkökulmia ja esittää kysymyksiä, joihin suomalaisten on yhdessä vastattava.

Globalisaatio, arvot ja suomalainen työ

Globalisaatio on kuin luonnonlaki. Se siirtää työpaikkoja halvimpien kustannusten ja suurimpien markkinoiden suuntaan. Omistus on riippumaton toiminnan sijainnista. Miten suomalaiset voivat selviytyä tässä viitekehyksessä? Voidaanko globalisaatioon vaikuttaa muutoin kuin yritysten tuotantokustannuksiin ja paikalliseen kyntään vaikuttamalla? Alkaako energian hinta ohjata tuotantoa paikallisten, pienempien tuotantoyksikköjen suuntaan? Mikä tuotanto, toiminta on Suomessa kannattavaa tulevaisuudessa? Pohditaan suomalaisen koulutuksen ja valtion omistajapolitiikan mahdollisuuksista globalisaation negatiivisten vaikutusten torjunnassa. Onko mahdollista panostaa julkista rahaa yrityksiin, jotka toimivat paikallisilla markkinoilla eivätkä tavoittele globaaleja markkinoita? Voidaanko suomalaisia arvoja asettaa ja puolustaa globaalissa maailmantaloudessa?

Kunta- ja palvelurakennemuutos

Kunta- ja palvelurakennemuutoksessa tavoitteena on tehostaa kuntien palvelutuotantoa tilaus- ja tuotantorakenteita sekä toimintatapoja kehittämällä. Kuntia kannustetaan yhteistyöhön keskeisten sosiaali-, terveys- ja koulupalvelujen lisäksi erikseen maankäytössä ja asumisessa sekä mm. tietotekniikan hyödyntämisessä.