

PITÄISIKÖ OSITTAMISRAJOITUKSIA LISÄTÄ – VAIKO VÄHENTÄÄ?

Eräs tuttavani lähetti ranta(ase-
ma)kaavakartan, johon hän oli
merkinnyt kantatilan omistajan
tonttilaisille myymiä lisäalueita.
Nämä kaavassa metsätalousalu-
eiksi merkityt, tosiasiallisesti
tonttimaiksi menevät ”lisämaat,”
tekivät yhteisrantaista tonteista
omarantaisia, laajensivat tontin
rantaviivaa kaventaen vapaata
rantaa ja eräissä tapauksissa katkaisivat
niemessä olevien tonttien pääsyn saaren
sisäosiin. Tuttavani kysyi, kuinka tämä on
mahdollista? Eikö kaavaa pitäisi noudat-
taa ja eikö kaavaa vesittävä maanmyynti
ole kiellettyä tai ainakin moraalitonta?

Samanlaisia ilmiöitä on muitakin.
Pertti Hartikainen esitteli *Maankäytön*
numerossa 1/2004 ongelmia, joita syntyy,
kun oikeusvaikutuksellisen yleiskaavan
rakennuspaikka lohkotaan kahtia.

Tuttavani kirjeestä syttyi ajatus tarkas-
tella *Maankäytössä* osittamisrajoitusten
tai -rajoittamattomuuksien merkitystä
yhdyskuntien rakentamisessa. Tässä
numerossa siitä kirjoittavat asiantuntijat
Suomesta ja Ruotsista.

Meillä ja Ruotsissa maanmittausolot
muistuttavat toisiaan yhteisen historian
vuoksi, mutta osittamisrajoitusten koh-
dalla säännöt ovat kovin erilaiset – ehkäpä
toisenlaisista historiallisista syistä.

Osittamisrajoituksissa voidaan painot-
taa joko kiinteistönmuodostami-
sen roolia yhdyskuntarakenteen
ohjaajana tai sitä, että kiinteistö-
jaotuksen tulisi pelkästään vastata
maanomistusojoja. Osittamisrajoit-
ukset ovat keino ensiksi mainitun
tehtävän toteuttamisessa, mutta
ne saattavat vaikeuttaa viimeksi
mainitun päämäärän saavutta-
mista. Molempien tavoitteiden
toteuttaminen samanaikaisesti
on koettu hankalaksi. Ruotsi on
valinnut edellisen, Suomi jälkim-
mäisen tien.

Suomessa valittiin tietoisesti
maakaarta ja kiinteistönmuodos-
tamislakia säädettäessä lähtökoh-

**Onko kiinteistönmuodostuksen tar-
koitus vain rekisteröidä tapahtuneita
luovutuksia vai pitäisikö sen olla osa-
na keinojen ketjussa tehokkaampaan
yhdyskuntarakenteeseen ja parem-
paan ympäristöön?**

daksi se, että lainhuudatus tehdään ennen
määräalan lohkomista ja että määräala on
kiinnityskelpoinen omistusyksikkö. Tämä
on määräalan ostajan ja myyjänkin näkö-
kulmasta monessa mielessä myönteinen
uudistus ja poistaa hallinnolta aiemmin
saantojen tutkimiseen liittyneen kaksin-
kertaisen työn. Samalla valinta painottaa
tavoitetta, jonka mukaan kiinteistön-
muodostamisen tehtävänä on ainoastaan
yksilöidä luovutettu määräala siten, että
se voidaan rekisteröidä kiinteistöönä.

Arvelen useimpien toimitusinsinöö-
rienkin kannattavan osittamisrajoitusten
vähentämistä edelleen, koska ne muo-
dostavat hidasteen tulossopimusten
paineessa.

Toisaalta kiinteistönmuodostuksen
ei kuitenkaan tulisi lisätä kiinteistö- ja
yhdyskuntarakenteen pirstoutumista.
Laki sallii kiinteistörakenteen heiken-
tämisen mutta toisaalla lakia soveltava
maanmittausviranomainen pyrkii paran-



PEKKA LEHTONEN
Päätoimittaja
pekka.lehtonen@a1netti.com

tamaan kiinteistörakennetta, mikä
tapahtuu pääosin veronmaksajien
kustannuksella.

Kiinteistönmuodostaminen
on Ruotsissa sallittua vain, jos se
täyttää tarkoituksenmukaisuus-,
ajankohtaisuus- ja kestävyysvaa-
timuksen asettamat yleiset ehdot,
kuten **Göran Eriksson** kirjoittaa
tässä lehdessä. Ennen lohkomista

neuvotellaan viranomaisten kesken. Toi-
mitusinsinööriellä on yhteiskunnallista
vastuuta lopputuloksesta. Tämä kuulostaa
järjeltä. Keinoista ei näin tule päämäärä.
Ruotsalaiset ovatkin tyytyväisiä järjestel-
määnsä.

Nykyinen lainsäädäntömme ei tarjoa
mahdollisuuksia esimerkiksi iltalypsyjen
ehkäisyyn ranta-alueilla. Kiinteistönmuo-
dostamisen, kaavoituksen ja rakentamisen
yhteistyötä tulisi kehittää.

Pitäisikö selvittää Ruotsin ja Suomen
järjestelmiä vertaillen, mitä osittamis-
rajoitukset tai niiden puuttuminen oikein
käytännössä merkitsevät ja pitäisikö
asialle tehdä jotakin? Löytyy myönteisiä
perusteluja nykyjärjestelmälle mutta on
myös ongelmia. Paljonko esimerkiksi
jää edelleen erottamattomia määrärajoja,
millä tavalla vapaa osittaminen vesittää
kaavojen mitoitusta, toteuttamista ja
suunnitelmallista maankäyttöä. Mikä on
yksittäisen maanhankkijan tai pantinhal-
tijan tosiasiallinen oikeusturva,
jos huudatettu määräala jääkin
lohkotta? Pitäisikö kaavoittajien
suunnitella toisella tavalla,
tavoitteena keinottelun estäminen?
Pitäisikö kaavoittaa vain rakennus-
ten paikat, jos muusta ei tarvitse
välittää?

Järkevä yhdyskuntarakenne ja
kiinteistörekisterin selvyys lienevät
sovitettavissa, kuten Ruotsin malli
osoittaa. Kysymys on siitä, mikä
koetaan tärkeäksi ja kenen kannalta
asiaa tarkastellaan. Selvitystyössä
pitäisi olla maanmittaushallinnon
lisäksi mukana ympäristö- ja kun-
nallishallinto.