

KIINTEISTÖNMUODOSTAMLAIN

uusien 32–36 §:ien (322/99) tulkinta-avain



OSITTAMISRAJOITUKSET ASKARRUTTAVAT MONEN TOIMITUSMIEHEN MIELTÄ.

Osittamisrajoituksia koskevat kaavoitusalueiden jakolain 17–25a §:t koettiin aikanaan epäselviksi. Pelkään pahoin, etteivät vastaavat uudet säännökset ole sen selvempiä.

Ensimmäinen sekoittava seikka on 34.2 + 34.4 §:ien epälooginen paikka ja sovellettavuus muiden säännösten rinnalla. Missä määrin esimerkiksi suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä on sovellettava rinnan rakennuskieltoaluetta ja ranta-aluetta koskevien säännösten kanssa?

Toinen yleisesti sekoittava seikka on, että lainsäätäjä on sortunut horjuvaan terminologiaan. Puhutaan esim. rinnan lohkottavasta kiinteistöstä ja lohkottavasta määrälasta (21.1 ja 23.1 §:t). Terminologialla on merkitystä, kun tulkitaan säännösten jatkuvasti muuttuvia sanamuotoja. Mikä on esim. 34.4 §:ssä tarkoitettu lohkottava alue siirtämislohkomisessa?

Käytettyyn terminologiaan liittyy sekin, ettei siinä ole otettu riittävästi huomioon siirtämislohkomisesta eikä kantatilan muodostumista. Eri säännöksiä vertaamalla ja lain tarkoitusta

tulkitseamalla voi päätellä säännösten koskevan yleensä siirtämislohkomisesta, poikkeuksena selväsanaiset 34.3 ja 35.1 §:t. Siirtämislohkomisessa muodostettavalla kiinteistöllä tarkoitetaan tietenkin määrälasta ja saajakiinteistöstä muodostuvaa kiinteistöä, niin kuin 36 §:n 3 kohdassa on täsmällisesti sanottu.

Sitä, miten säännökset säätelevät kantakiinteistön muodostamista, on tarkasteltu säännöskohtaisesti erikseen.

Se on selvää, että säännökset koskevat yleensä vain rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistön muodostamista, poikkeuksena vain 32 §:n toinen lause ja 35.2 §.

A) Sitovan tonttijaon alue: *Lohkominen voidaan suorittaa vain tonttijaon mukaisen tontin muodostamiseksi, jollei kunta anna (erityisestä syystä) lohkomiseen suostumustaan, 32 §.*

B) Muu asemakaava-alue: *Lohkomista ei saa suorittaa niin, että se vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista, 32 §.*

1) Joskus voi olla kysymys rakennuspaikan muodostamisesta, ja rakennuspaikkakelpoisuus lienee silloin tutkittava kohdan C13 mukaisesti, vaikka laki ei sitä edellytäkään.

2) Vaikeuttamisedellytys (haitattomuusharkinta) koskee koko lohkomitulosta ja sitä kautta perus- ja siirtämislohkomisesta ja kantakiinteistöäkin.

C) Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alue

(Muunlaisen yleiskaavan alue tutkitaan muiden kohtien nojalla sen mukaan, mikä alueen luonne on.)

C1) Rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä saa muodostaa,

Olen seuraavassa yrittänyt ”suomen-taa” säännökset käytännönläheisiksi. Käytän silloin esim. lyhyttä sanamuotoa ”täyttää rakennuspaikan vaatimukset”, koska asia on lukijalle selvä ilman esim. 34.2 §:ssä olevaa tarkkaa sanamuotoakin. Samoin käytän lyhyttä sanamuotoa ”on voimassa rakennuslupa”. Joissakin harvinaisissa tapauksissa on tosin sovellettava lain tarkkaa sanamuotoa (liittyy kaupanpurkusäännöksiin; tarkka sanamuoto on oikein 34.2 §:ssä ja 36 §:n 3 kohdassa, mutta väärin 34.3 ja 35.1 §:ssä). Vielä sanamuodoista: käytän useimmiten sanamuotoa ”kiinteistön saa muodostaa”, vaikka lain eri kohdissa käytetäänkin erilaisia sanontoja.

Tällä paperilla en ota kantaa siihen, millaisia osittamisrajoituksia maassa pitäisi tai ei pitäisi olla tai mitä porsaanreikiä säännösten väliin jää, vaan tämä paperi on vain säännösten teknistä tulkintaa. Tällä paperilla ei ratkaista tai edes valoteta kaikkia säännösten soveltamiseen liittyviä kysymyksiä, mutta enempiin eivät rahkeet nyt riittäneet.

jos jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy (järjestetty siten, että vähiten harkintaa vaativat edellytykset ovat ensin):

C11) Lohkottavaa aluetta varten on voimassa rakennuslupa, 34.4 §,

- 1) ...jollei olosuhteiden muuttumisesta tai muusta erityisestä syystä muuta johdu.
- 2) Tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa ei riitä.
- 3) Siirtämislohkomisessa edellytyksen täytyy koskea määrälästä ja saajakiinteistöstä muodostuvaa kiinteistöä, niin kuin esim. 36 §:n johtolauseen ja 3 kohdan keskinäisestä suhteesta voi päätellä.
- 4) Kantakiinteistötarkastelua ei suoriteta; se jää sellaiseksi kuin jää, vaikka se olisi rakennuspaikkakin.
- 5) Eiköhän maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla myönnetty poikkeuskin kelpaa lohkomisen edellytykseksi. Ks. siitä kohta E12.

C12) Lohkottava alue on jo rakennettu sitä varten myönnetyn rakennusluvnan perusteella, 34.4 §.

Toistetaan edellisen kohdan huomautukset 1–4.

C13) Muodostettava kiinteistö täyttää rakennuspaikan vaatimukset, 34.2 §.

1) Siirtämislohkomisessa muodostettava kiinteistö lie-
nee riidatta määrälästä ja saajakiinteistöstä muodostuva kiinteistö.

2) Vaatimus koskee ilmeisesti kantakiinteistöäkin, jos se on rakennettu tai tarkoitettu rakennuspaikaksi.

C14) Virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella vaaditaan kohdan C13 (mutta ei kohtien C11–C12) lisäksi, ettei lohkomisen huomattavasti vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen, 34.1 §.

1) Olen kirjoittanut tekstin niin, että rakennuspaikkakelpoisuus on tutkittava, vaikka lain sanamuoto ei sitä edellytäkään.

2) Toistetaan kohdan B huomautus 2.

C2) Muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettun kiinteistön muodostamiselle ei ole rajoituksia.

D) Suunnittelutarvealue

D1) Rakennuspaikaksi tarkoitettun kiinteistön saa muodostaa, jos jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy (vain-sana rajaa 34.2 §:n soveltamisen pois):

D11) Määrälästä varten on voimassa rakennuslupa...eli kuten kohta C11.

Peruslohkomisessa tämä edellytys tulee suoraan 34.3 §:stä (eikä kohdan C11 huomautus 1 ole silloin voimassa) ja siirtämislohkomisessa 34.4 §:n poikkeussäännöksestä (jolloin em. huomautus taas on voimassa).

D12) ... tai se on jo rakennettu eli kuten kohta C12.

Peruslohkomisessa tätä edellytystä ei ole 34.3 §:ssä, mutta se tulee 34.4 §:stä, niin kuin siirtämislohkomisessakin.

D13) Peruslohkomisella, jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen, 34 §.

Lain sanamuodon mukaan suostumus on kaikissa tapauksissa riittävä, mutta ellei suostumus selvästikään kata rakennuspaikan soveltuvuuden tutkimista, se voinee tulla toimituksessa vielä tutkittavaksi 34.2 §:n mukaan. Suostumus koskee yleensä varmaan lohko-kiinteistön muodostamista, eikä kantakiinteistötarkastelua silloin suoriteta. Joskus kantakiinteistötarkastelun voinee tulla tehtäväksi.

D14) Siirtämislohkomisella, jos muodostettava kiinteistö täyttää rakennuspaikan vaatimukset (kohta C13). Lain 34.2 § tulee nyt sovellettavaksi, koska 34.3 § ei koske siirtämislohkomista.

D2) Muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettun kiinteistön muodostamiselle ei ole rajoituksia.

E) Rakennuskieltoalue

E1) Rakennuspaikan muodostaminen peruslohkomisella, 35.1 §. Tätäkin tapausta varten on oma "vain"-sanalla rajattu säännöksensä, joten 34.2 + 34.4 §:iä ei sovelleta, ja edellytykset muodostuvat hieman erilaisiksi kuin edellisissä tapauksissa. Lohkomisen voidaan suorittaa, jos jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy:

E11) Määrälästä varten on voimassa rakennuslupa, 35.1 §...
Kantakiinteistötarkastelua ei suoriteta.

E12) ... tai maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettu poikkeus, 35.1 §.

1) Kantakiinteistötarkastelua ei suoriteta.

2) Ympäristökeskusten myöntämien poikkeusten odot-

taisi olevan kunnan suostumuksia kattavampia, mutta toistetaan kohdan D 13 huomautus soveltuvin osin.

E13) ...taikka jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen, 35.1 §

Toistetaan kohdan D13 huomautus.

E2) Rakennuspaikan muodostaminen siirtämislohkomisella, 35.2 §: Nyt 34.2 + 34.4 §:it tulevat sovellettaviksi, joten lohkomisen voidaan suorittaa, jos jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy:

E21) Lohkottavaa aluetta varten on voimassa rakennuslupa... eli kuten kohta C11.

E22) ...tai se on jo rakennettu eli kuten kohta C12.

E23) Lohkomisen ei huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista ja muodostettava kiinteistö täyttää rakennuspaikan vaatimukset, 35.2 § ja 34.2 §:it.

Kantakiinteistötarkastelu tehdään molempien vaatimusten nojalla, ks. kohdan C13 huomautus 2 ja kohdan B huomautus 2.

E3) Muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettun kiinteistön saa muodostaa, ellei lohkomisen huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista, 35.2 §.

1) Säännös koskee sekä perus- että siirtämislohkomista ja rakentuu (vähän hassusti) peruslohkomisen osalta momentin jälkimmäisestä puolikkaasta ja siirtämislohkomisen osalta ensimmäisestä puolikkaasta.

2) Kantakiinteistön osalta toistetaan kohdan B huomautus 2.

F) Ranta-alue

F1) Rakennuspaikaksi tarkoitettun määrälän saa ennen asemakaavan tai rakentamisesta määrävän oikeusvaikutteisen yleiskaavan voimaantuloa lohkoa vain, jos jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy (järjestetty siten, että vähiten harkintaa vaativat edellytykset ovat ensin):

F11) Määrälästä tai siirtämislohkomisessa määrälästä ja saajakiinteistöstä muodostettavaa kiinteistöä varten on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettu poikkeus, 36 §:n 3 kohta...

Kantakiinteistötarkastelua ei suoriteta. Toistetaan kohdan E12 huomautus 2 (epätodennäköinen tapaus).

F12) ... tai on voimassa rakennuslupa, 36 §:n 3 kohta...

Kantakiinteistötarkastelua ei suoriteta.

F13) ... tai rakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella, 36 §:n 3 kohta.

Kantakiinteistötarkastelua ei suoriteta.

F14) Kunta on antanut (perustellusta syystä) suostumuksensa lohkomiseen, 36 §:n 2 kohta.

Toistetaan kohdan D13 huomautus.

F15) Muodostettava kiinteistö on tarkoitettu maa-, metsä- tai kalatalouden harjoittamiseen tarpeellista rakentamista, maanpuolustusta tai merenkulkua varten tarpeellista rakentamista tai olemassaolevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista varten, 36 §:n 4 kohta.
Kun johtolauseetta ja tätä 4 kohtaa lukee kokonaisuutena, edellytys näyttäisi koskevan vain lohko-kiinteistöä, eikä kantakiinteistötarkastelua suoritettaisi.

F16) On ilmeistä, ettei määrälän rakentaminen vaikeuta asemakaavan laatimista ja muodostettava kiinteistö täyttää rakennuspaikan vaatimukset, 36 §:n 1 kohta ja 34.2 §.

1) Ajattelu kulkee ilmeisesti niin, että kun on kysymys rakennuspaikan muodostamisesta, rakennuspaikalle tullaan rakentamaan, ja tuo rakentaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan laatimista. Käytännössä samaan lopputulokseen päädyttäen sillä yksinkertaisemmalla ajattelulla, ettei lohkomisen saa vaikeuttaa asemakaavan laatimista.

2) Toistetaan kohdan C 13 huomautus 2.

3) Vaikeuttamisedellytyksen osalta toistetaan kohdan B huomautus 2.

F2) Muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettun kiinteistön muodostamiselle ei ole rajoituksia.

G) Alueet, joita eivät koske mitkään erityismääräykset

G1) Rakennuspaikaksi tarkoitettun kiinteistön saa muodostaa kohtien C11–C13 edellytyksillä.

G2) Muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettun kiinteistön muodostamiselle ei ole rajoituksia.

SAKARI NIKANDER
sakari.nikander@om.fi.