

RAUTATIEALUEISIIN LIITTYVÄT KIINTEISTÖTOIMITUKSET

Heikkinen Juha-Matti

Opinnäytetyö
Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2018

Tekniikka ja liikenne

Maanmittaustekniikka

Insinööri (AMK)

Tekijä	Juha-Matti Heikkinen	Vuosi	2018
Ohjaaja	Sami Porsanger		
Työn nimi	Rautatiealueisiin liittyvät kiinteistötoimitukset		
Sivu- ja liitesivumäärä	32		

Opinnäytetyön aiheena oli rautatiealueisiin kohdistuvat kiinteistötoimitukset. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, millaisia rautatiealueisiin kohdistuvia kiinteistötoimituksia on. Lisäksi opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää rautatiealueita koskevien kiinteistötoimitusten tulevaisuutta ja historiaa Suomessa.

Tutkimus rautatiealueita koskevista kiinteistötoimituksista toteutettiin valmiin aineiston pohjalta. Tietoa ratatoimituksista sekä muista rautatiealueitakoskevista kiinteistötoimituksista sekä ratahankkeista oli saatavilla runsaasti eri lähteistä. Tutkimuksessa tutustuttiin rautateitä koskevaan lainsäädäntöön sekä erilaisiin Maanmittauslaitoksen sekä Liikenneviraston tuottamiin julkaisuihin sekä tilastoihin. Lisäksi tutkimuksessa käytettiin apuna rautatiealueita koskevien kiinteistötoimitusten toimitusasiakirjoja sekä toimituskarttoja.

Opinnäytetyön tutkimustuloksena saatiin useita eri kiinteistötoimituksia. Rautatiealueita koskevat kiinteistötoimitukset ovat Suomessa melko harvinaisia verrattuna muihin kiinteistötoimituksiin. Merkittävimmissä osassa rautatiealueita koskevissa kiinteistötoimituksissa toimi ratatoimitus ja sen eri toimituslajit. Ratatoimitukset voidaan jakaa neljään eri toimituslajiin: Rautatiealueiden hankkimista ja tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien käsittelyä koskevaan toimitukseen, muuhun korvauksia koskevaan ratatoimitukseen, erilliseen rautatien- ja liitännäisalueen lakkauttamista koskevaan toimitukseen sekä rautatiealueen rajan määrittämiseksi tehtävään ratatoimitukseen. Ratatoimitusten lisäksi ratahankkeiden kiinteistövaikutusten arvioinnin (KIVA) pohjalta tehtävät kiinteistötoimitukset ovat rautatiealueita koskevia kiinteistötoimituksia. Tällaisia toimituksia ovat tilusjärjestelyt, yksityistietoimitukset, lunastukset sekä hankeuusjako. Lisäksi rautatiealuetta koskevaksi kiinteistötoimitukseksi voidaan lukea myös rajankäyntitoimitus. Rajankäyntitoimitus koskee rautatiealuetta sellaisissa toimituksissa, joissa toimituksen kohteena on rautatiealueeseen rajoittuva kiinteistö.

Avainsanat

maanmittaus, kiinteistötoimitus, rautatie, rautatiealue, ratatoimitus, kiinteistö

Technology, Communication and Transport

Degree programme in Land Surveying

Bachelor of Engineering

Author	Juha-Matti Heikkinen	Year	2018
Supervisor	Sami Porsanger		
Subject of thesis	Cadastral Surveys Related to Railways		
Number of pages	32		

The subject of this thesis was cadastral surveys which are related to the railway areas. The objective was to clarify which cadastral surveys are related to the railway areas. The purpose was to study the history and future of cadastral surveys which are related to the railway areas.

The research was based on readymade data. There was much information about cadastral surveys which are related to the railway areas. Thus it was not necessary to produce new material in the thesis. Law texts and the publications of the National Land Survey of Finland and the Finnish Transport Agency were studied. Furthermore cadastral documents and maps were used.

Cadastral surveys which are related to the railway areas were fairly rare surveys compared to other cadastral surveys in Finland. Railway surveys and various types of them were the most significant cadastral surveys. The railway surveys can be divided into four different types. They are railway surveys based on acquiring new railway areas and rights of level crossing, other surveys related to compensations, cadastral surveys related to railway areas and ending the use supplementary areas as well as demarcation of the railway areas. In addition cadastral surveys based on evaluation of real estate effects are cadastral surveys related to the railway areas. These surveys include reallocation private road surveys, expropriation surveys, and project-specific reallocation. Furthermore boundary reconstruction is the cadastral survey related to the railway area.

Key words

cadastral procedure, land surveying, railway, railway area, real estate

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	RATATOIMITUS	7
2.1	Yleistä	7
2.2	Ratatoimituksessa sovellettavat säännökset	8
2.3	Ratatoimituksen toimituslajit	8
2.4	Ratatoimitusprosessi	10
2.4.1	Lunastustoimikunta	10
2.4.2	Asianosaiset	10
2.4.3	Vireille tulo	10
2.4.4	Alkukokous ja haltuunottokatselmus	11
2.4.5	Maastotyöt	12
2.4.6	Välikokoukset	12
2.4.7	Loppukokous	13
2.4.8	Toimituskustannukset	14
2.5	Ratatoimitukset Suomessa	14
2.5.1	Ratatoimitus	14
2.5.2	Toimitus tasoristeysten lakkauttamiseksi	15
2.5.3	Ratatoimitus rautatiealueen rajan määrittämiseksi	17
2.5.4	Jäämeren rata	18
3	KIINTEISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI (KIVA)	20
3.1	Yleistä	20
3.2	KIVA-prosessi	20
3.3	Kiinteistövaikutusten arviointi ratahankkeissa	22
3.4	KIVA-selvitykseen perustuvat kiinteistötekniset toimenpiteet	23
3.4.1	Tilusjärjestely	23
3.4.2	Hankeusjako	24
3.4.3	Yksityistietoimitus ja alueellinen yksityistietoimitus	25
3.4.4	Lunastus	26
4	RAJANKÄYNTITOIMITUS	27
5	POHDINTA	28
	LÄHTEET	31

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

ARTO	Arviointitoimitus
IACS	EU peltolohkoaineisto
KIVA	Kiinteistövaikutusten arviointi
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
LunL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta
RataL	Ratalaki
YksTL	Laki yksityisistä teistä
YVA	Ympäristövaikutusten arviointi

1 JOHDANTO

Suomessa on ollut vireillä viime aikoina useita eri ratatoimituksia. Liikenneviraston hakemuksesta on tehty vuodesta 2014 alkaen koko Suomen rataverkkoa koskeva toimitus rautatiealueen rajojen selvittämiseksi, ja lisäksi tasoristeysturvallisuuden parantamiseksi tehdyt tasoristeysten poistot ja korjaustyöt ovat saattaneet vireille useita rautatiealueisiin liittyviä kiinteistötoimituksia. Tämän lisäksi on noussut esiin useita vuosikymmeniä puheenaiheena ollut rautatieyhteyden rakentaminen Pohjois-Suomen läpi Jäämerelle. Kyseessä on todella merkittävä ja paljon keskustelua herättävä ratahanke.

Opinnäytetyö rautatiealueita koskevista kiinteistötoimituksista sai alkunsa vuosien 2016 ja 2017 harjoittelujaksoilta, jolloin toimin harjoittelijana Maanmittauslaitoksella. Toimenkuvaani kuuluu rautateiden rajaamistoimitusten maastotyöt ja toimituksiin liittyvät esivalmistelut sekä toimituskarttojen laadinta. Lisäksi olin mukana muissakin Maanmittauslaitoksen ARTO-prosessin toimitustehtävissä. Harjoittelun aikana heräsi mielenkiinto rautatiealuetta koskevia kiinteistötoimituksia kohtaan. Halusin selvittää, millaisia kiinteistötoimituksia rautatiealueisiin kohdistuu, ja miten rautatiealueen osallisuus vaikuttaa kiinteistötoimitusten kulkuun.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää sellaiset kiinteistötoimitukset, jotka kohdistuvat rautatiealueisiin tai liittyvät olennaisesti ratahankkeisiin. Lisäksi tarkoituksena on tutkia rautatiealueisiin kohdistuvia kiinteistötoimituksia Suomessa, millaisia kiinteistötoimituksia Suomessa on rautatiealueisiin liittyen viime aikoina tehty, ja kuinka suuri merkitys rautatiealueisiin kohdistuvilla kiinteistötoimituksilla on. Tutkimuksen ulkopuolelle rajautuvat sellaiset kiinteistötoimitukset, jotka eivät suoranaisesti kohdistu rautatiealueeseen, tai ne eivät ole rautatiehankkeiden kannalta olennaisia.

Rautatiealueisiin liittyvistä kiinteistötoimituksista on saatavilla runsaasti aineistoa Maanmittauslaitokselta, Liikennevirastolta, lakiteksteistä sekä useista muista tekstilähteistä. Näin ollen opinnäytetyössä ei ole tarpeen tuottaa uutta tietoa. Tutkimuksen tarkoituksena on ratkaista saatavilla olevien tekstilähteiden, asiakirjojen, karttojen ja lakitekstien pohjalta tutkimukseen liittyvät tutkimuskysymykset.

2 RATATOIMITUS

2.1 Yleistä

Ratatoimitus on rautatiealueita koskeva lunastustoimitus, joka tulee vireille radanpitäjän hakemuksesta. Ratatoimitusten, kuten muidenkin kiinteistötoimitusten suorittamisesta vastaa Maanmittauslaitos. Tavallisesti ratatoimituksessa on kyse rautatien rakentamishankkeeseen liittyvien uusien alueiden ja oikeuksien lunastamisesta, sekä niihin liittyvien korvauksien arvioinnista tai rautatiealueiden lakauttamisesta. (Maanmittauslaitos 2018d.)

Ratatoimitus voidaan suorittaa kaksivaiheisena, jolloin toimitus suoritetaan sekä radan rakennusvaiheen aikana, sekä radan rakentamisvaiheen jälkeen. Ensimmäisen vaiheen ratatoimituksessa käsitellään lähinnä luovutuksen korvaukset ja haitan- ja vahingonkorvaukset, mikäli ne ovat tiedossa jo ennen radan rakentamista. Toimituksesta laaditaan toimituskartta ratasuunnitelman pohjalta, jonka mukaan ratahankkeeseen liittyvä alue merkitään maastoon ja otetaan radanpitäjän haltuun. (Maanmittauslaitos 2018d.)

Ratatoimituksen toinen vaihe käynnistyy radan rakentamisen jälkeen. Toisessa toimitusvaiheessa tarkistetaan rata-alueen rajat, suoritetaan täydentävät maastotyöt ja laaditaan toimituskartta muuttuneilta osin, sekä tarvittaessa suoritetaan tilus- ja yksityistiejärjestelyt. Toisessa ratatoimitusvaiheessa käsitellään sellaiset korvaukset, jotka ovat selvinneet radan rakentamisen jälkeen. (Maanmittauslaitos 2018d.)

Erillinen ratatoimitus ratarakentamiseen ja käyttöön liittyvien korvauskysymysten ratkaisemiseksi voidaan suorittaa sellaisissa tapauksissa, jossa on kyse sellaisista haitoista tai vahingoista, joista ei ole mainintaa ratalaissa, tai korvaukset voidaan määrittää vasta rakentamisvaiheen tai siihen liittyvän ratatoimituksen päätyttyä. (Maanmittauslaitos 2018d.)

2.2 Ratatoimituksessa sovellettavat säännökset

Ratatoimituksissa sovelletaan ratalakia 110/2007. Ratalain tarkoituksena on kehittää ja ylläpitää rautatieliikenteen vaatimia rautatieyhteyksiä osana liikennejärjestelmää sekä turvata rautateiden ylläpito, kehittäminen sekä rakentaminen valtakunnan eri osia yhdistävänä liikennemuotona ja turvata osallistumismahdollisuudet rautatieliikenneratkaisuja koskevaan suunnitteluun rautatieverkkoa koskevissa asioissa. (RataL 1 §.)

Ratalain lisäksi ratatoimituksissa, kuten muissakin lunastustoimituksissa sovelletaan lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta on laadittu ohjaamaan lunastusprosessia. Kaikissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksessa on noudatettava lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta, ellei sitä ole säädetty muussa laissa toisin. (LunL 1 §.)

Toimituksen tiedottamisessa sekä muussa menettelyssä noudatetaan kiinteistönmuodostamislakia 554/1995 niiltä osin, kun asiasta ei ole ratalaissa tai lunastuslaissa määrätty. Kiinteistönmuodostamislakia sovelletaan kiinteistöiden ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamiseen, kiinteistöjaotuksen muuttamiseen, rekisteriyksikön ulottuvuuden ja muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistamiseen sekä kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden rekisteröimiseen ja yhdistämiseen, mikäli asiasta ei muualla laissa toisin säädetä. (KML 1 §.)

2.3 Ratatoimituksen toimituslajit

Ratatoimitukset voidaan jakaa neljään eri toimituslajiin. Toimituslajeja ovat: rata-alueiden hankkimista ja tasoristeyksien oikeuksia koskeva ratatoimitus, muu korvauksia koskeva ratatoimitus, erillinen rata- tai liitännäisalueen lakkauttamista koskeva toimitus sekä rautatiealueen rajaamistoimitus. (Maanmittauslaitos 2018d.)

Rautatiealueiden hankkimista ja tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien käsittelyä koskevassa ratatoimituksessa lunastetaan rautatiealueita tai oikeuksia, sekä käsitellään tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien muutoksia. Toimituksen perustana toimii hyväksytty ratasuunnitelmaan, poikkeuksena vaikutuksiltaan vähäiset ratahankkeet, joissa ratasuunnitelmaa ei ole tarpeen laatia. Tällaisia vaikutuksiltaan vähäisiä ratahankkeita ovat hankkeet, joissa ei oteta lisäaluetta tai kiinteistön omistaja tai omistajaan verrattavissa oleva haltija on antanut kirjallisen suostumuksen lisäalueen ottamiseen. (Maanmittauslaitos 2018d; RataL 14 §.)

Muu korvauksia koskeva ratatoimitus käsittelee rautatien rakentamisesta tai rautatien käytöstä kiinteistölle aiheutuvien haitan- tai vahingonkorvaamisasioita, joita ei ole käsitelty varsinaisessa ratatoimituksessa. Tällaisia korvaamisasioita ovat esimerkiksi sellaiset korvaamisasiat, jossa ei ole kysymys alueiden tai oikeuksien hankkimisesta tai korvaus voidaan määrittää vasta varsinaisen ratatoimituksen päätyttyä. Toimituksessa voidaan myös käsitellä sellaisia korvaus- ja lunastuskysymyksiä, jotka tulee esille muulloin kuin varsinaisen ratatoimituksen yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2018d.)

Erillinen rautatie- ja liitännäisalueen lakkauttamista koskeva toimitus on kiinteistötoimitus, jossa on erillisellä päätöksellä lakkautettu rautatiealue tai rautatien liitännäisalue. Toimitusta tulee hakea viipymättä rautatien lakkauttamisen jälkeen, kun Liikennevirasto on päättänyt luopua rautatiealueesta. Radanpitäjän on haettava liitännäisalueen lakkauttamiseksi toimitusta, kun aluetta ei enää tarvita siihen tarkoitukseen, jota varten se on perustettu. Toimituksessa käsitellään lakkautettavan alueen kiinteistötekniiset kysymykset sekä tarvittaessa korvauskysymykset. (Maanmittauslaitos 2018d; RataL 82 §.)

Rautatiealueen rajaamistoimituksessa on kysymys rautatiealueen rajojen selvittämisestä. Toimitus tehdään sellaisissa tapauksissa, missä rautatiealueen ulkoraja on epäselvä, tai rautatiealueella on aiemmin tapahtunut levenemistä. Toimituksessa ei ole kyse rautatiealueen leventämisestä, vaan rautatiealueen rajojen merkitsemisestä maastoon. Tavallisesti rautatiealueen maastoon merkitseminen toteutetaan jo ratahankkeen haltuunoton yhteydessä, mutta useista syistä joh-

tuen rautatie-alueilla tapahtuu teknisistä syistä vähäistä levenemistä, jota ei rajojen muuttumisen osalta ole käsitelty maanmittaustoimituksessa. (Maanmittauslaitos 2016.)

2.4 Ratatoimitusprosessi

2.4.1 Lunastustoimikunta

Ratatoimituksesta kuten muistakin lunastustoimituksista vastaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinöörin lisäksi kaksi uskottua miestä. Uskottuja miehiä ei kuitenkaan tarvita, mikäli asianosaiset eivät sitä vaadi, eikä toimitus käsittele korvauksia. Toimituslautakunnan puheenjohtajana toimii toimituksesta vastaava toimitusinsinööri. Lisäksi lunastustoimikunta voi käyttää toimituksessa apunaan asiantuntijoita, mikäli asia sitä vaatii. Kuitenkaan asiantuntijoilla ei ole äänivaltaa lunastustoimikunnassa. (LunL 12 §.)

2.4.2 Asianosaiset

Ratalain mukaan ratatoimituksen asianosaisia ovat radanpitäjä, kiinteistöjenomistajat joiden kiinteistöjä tai oikeuksia toimitus koskee ja sellaiset henkilöt joille rautatiestä aiheutuu haittaa tai vahinkoa. Tällaisia henkilöitä ovat esimerkiksi kiinteistönomistajat, joiden aluetta otetaan ratatoimituksessa rautatiealueeksi, joiden tieoikeuksia toimitus koskee tai rautatiealueen suoja- tai näkemäalueet aiheuttavat kiinteistölle rasitteita. Toimituksen asianosaisia tiedotetaan toimituksesta kutsukirjeellä. (RataL 45 §; Maanmittauslaitos 2018d.)

2.4.3 Vireille tulo

Ratatoimitus käynnistyy radanpitäjän tai korvausta vaativan asianomaisen hakemuksesta. Radanpitäjä voi hakea ratatoimitusta, kun Liikennevirasto on hyväksynyt hanketta koskevan ratasuunnitelman tai liikenne- ja viestintäministeriö on hyväksynyt rautatien lakkauttamista tai rakentamista koskevan ratasuunnitelman. Ratasuunnitelman tulee olla lainvoimainen tai sen on oltava pantavissa täytäntöön valituksista huolimatta. Kuitenkin vähäisissä ratahankkeissa voidaan hakea ratatoimitusta ilman ratasuunnitelmaa, mikäli hankkeessa ei tarvita lisäalueita tai

maanomistaja tai maanomistajaan verrattavissa oleva haltija on kirjallisesti antanut suostumuksen hankkeeseen. Muuta korvauksia koskevaa toimitusta voi hakea sellaisissa tapauksissa, jossa asianosaiset eivät ole päässeet sopimukseen korvauksia koskevissa asioissa. (Maanmittauslaitos 2018d.)

Maanmittauslaitos antaa toimitusmääräyksen hakemuksen mukaan. Toimitusmääräyksessä määritetään toimituksen toimituslaji, sekä toimituksen suorittava toimitusinsinööri. Toimitus määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen mukaan, mutta Kiinteistönmuodostamislaisissa säädettyin edellytyksin voidaan hakemuksen tarkoituksen toteuttamiseksi suorittaa myös muukin toimitus. (Maanmittauslaitos 2018d.)

2.4.4 Alkukokous ja haltuunottokatselmus

Ratatoimituksen alkukokouksessa selostetaan toimituksen kulku, esitellään ratahanke, sekä annetaan tietoa korvausmenettelystä. Alkukokouksessa otetaan esille kaikki mahdolliset ratatoimituksessa käsiteltäväksi tulevat asiat, kuten raijankäynnit, laskuajat ja tiejärjestelyt. Ratasuunnitelman mukaiset alueet otetaan radanpitäjän haltuun haltuunottokatselmuksessa, joka suoritetaan alkukokouksen yhteydessä tai ratatoimituksen alkukokouksessa määrättynä ajankohtana. Radanpitäjän pyynnöstä rata-alue voidaan merkitä maastoon ennen alkukokousta, jolloin maanomistajille ilmoitetaan asiasta ennen maastotöiden suorittamista erillisellä tiedotteella tai kokouskutsun yhteydessä, mikäli kokouskutsu lähetetään ennen töiden aloittamista. Radanpitäjä ilmoittaa ratatoimituksen alkukokouksessa rautatiealueella olevan omaisuuden poistamisajankohdan. Lisäksi toimituksen alkukokouksessa esitellään asianosaisille ennakkokorvauksiin liittyvät asiat sekä annetaan määräaika ennakkokorvausvaatimusten tekemiseksi. Ennakkokorvaukset määrätään välittömästi korvausvaatimusten saavuttua ja radanpitäjä on halutessaan antanut vastineen. Ennakkokorvauksien suuruus on kolme neljäsosaa arvioidusta lunastuskorvauksen määrästä. Ennakkokorvaukset maksetaan kolmen kuukauden kuluessa haltuunoton päättymisestä (LunL 62 §). Asianomaiset voivat esittää toimituksen alkukokouksessa kysymyksiä toimitukseen tai ratahankeeseen liittyen. (Maanmittauslaitos 2018d.)

2.4.5 Maastotyöt

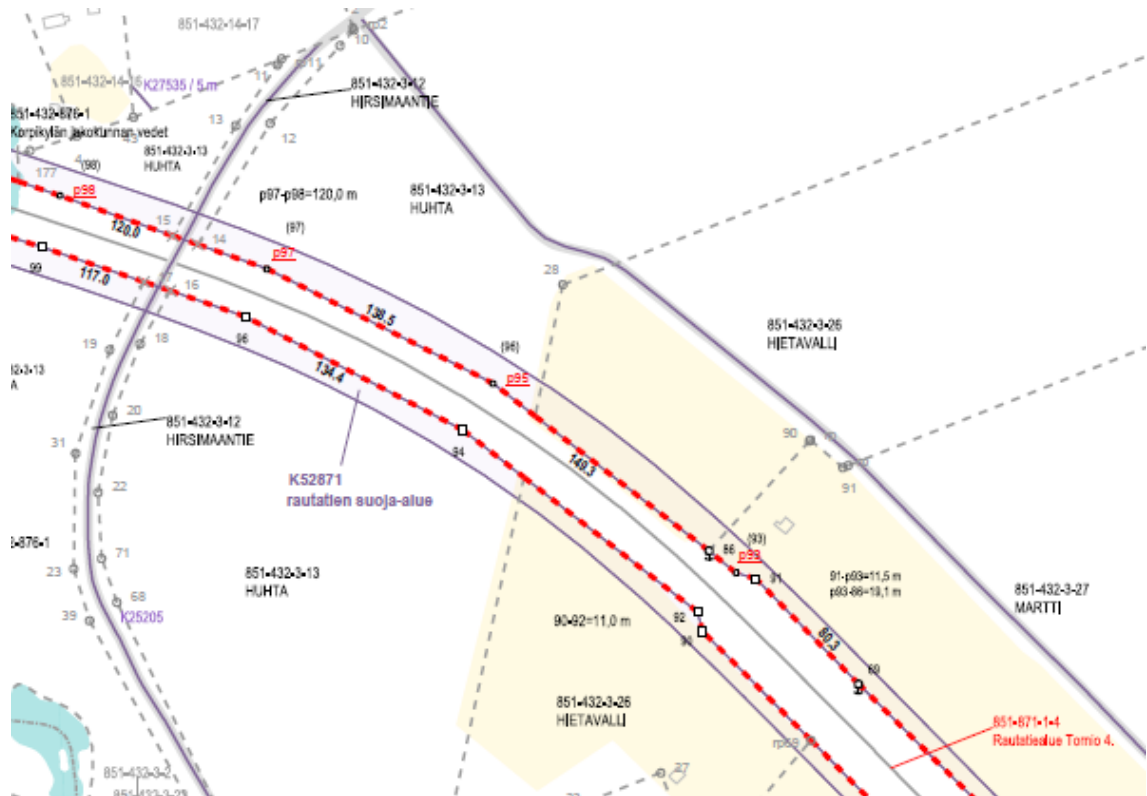
Ratatoimituksen maastotöihin kuuluu lunastettavan alueen merkitseminen maastoon, mahdolliset rajankäynnit, suoja- ja näkemäalueiden merkitseminen sekä erilaiset kartoitustehtävät. Rautatiealueen merkitseminen maastoon tehdään ratasuunnitelman mukaisesti, joko ennen alkukokousta, tai sen jälkeen. Mikäli rautatiealueen maastoon merkitseminen tapahtuu ennen alkukokousta, on siitä ilmoitettava maanomistajalle ennen maastotöiden aloittamista. Rautatiealue merkitään maastoon rautatien rakentamisen ajaksi, sekä yleensä rautatien rakentamisen jälkeen, lunastusalueen rajalle rakennetaan pysyvät rajamerkit. Rajamerkien rakentamisesta vastaa aina Maanmittauslaitos. Myös ratatoimituksen yhteydessä tehtävistä mahdollisista rajankäynneistä vastaa Maanmittauslaitos. Rajankäynneistä tiedotetaan ratatoimituksen toimituskokouksissa. Rautatien suoja- ja näkemäalueet merkitään toimituskartalle ja tarpeen mukaan maastoon. Suoja- ja näkemäalueen maastoon merkitsemisestä päätetään erikseen ratatoimituskokouksessa. Lisäksi ratatoimitus voi sisältää kartoitustehtäviä, joiden tarkoituksena on esimerkiksi selvittää rautatiealueella olevien kiinteistöjen rajapyykkien sijainti rajankäyntejä sekä uusien rajapyykkien rakentamista varten. (Maanmittauslaitos 2018d.)

2.4.6 Välikokoukset

Ratatoimituksessa kuten muissakin lunastustoimituksissa toimituksen aikana pidetään asian laajuuden tai laadun edellyttäessä yksi tai useampi välikokous. Välikokouksissa käsitellään toimituksen vaihe, ja kuullaan asianomaisia toimitukseen liittyvissä kysymyksissä. Välikokouksissa käsitellään toimitukseen liittyviä asioita kuten tehtyjä maastotöitä, tiejärjestelyjä, rasitteita, tilusjärjestelyn tarvetta sekä rautatiealueen lakkauttamista koskevassa toimituksessa lakkauttamiseen liittyviä kiinteistötekniisiä asioita. Lisäksi välikokouksissa tehdään päätös rautatien suoja- ja näkemäalueiden merkitsemisestä. Välikokouksessa selvitetään lisäksi korvausperusteet, annetaan määräaika korvausvaatimuksille ja vastineille. (Maanmittauslaitos 2018d.)

2.4.7 Loppukokous

Ratatoimituksen loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös, käsitellään lunastusta koskevat korvaukset sekä päätetään toimituskustannusten osittelusta. Lunastuspäätöksen jälkeen rautatiealue siirtyy radanpitäjän haltuun. Lunastuspäätöksestä annetaan loppukokouksessa valitusosoitus. Valitusajan päätyttyä toimitusinsinööri lähettää lunastukseen liittyvät asiakirjat ja toimituksesta tehdyt toimituskartat kiinteistörekisterin pitäjälle hyväksyttäväksi toimituksen rekisteröimistä varten. Toimituskartan tehtävänä on osoittaa toimituksessa muutettu kiinteistöjaotus, ja toimituksessa rakennetut rajamerkit sekä niiden sijaintitiedot. Rautatietoimituksissa toimituskarttaan merkitään lisäksi rautatien suoja- ja näkemäalueet, jotka merkitään toimituskartan (Kuvio 1) lisäksi myös kiinteistörekisteriin. Lisäksi toimituskartan liitteenä olevassa toimenpideselityksessä on merkittynä toimituksessa mukana olleet kiinteistöt, kiinteistöjen palstojen lukumäärä sekä suoritettut toimitukset ja toimenpiteet. Lopulliset lunastustoimitukseen liittyvät korvaukset on maksettava kolmen kuukauden kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta. Toimitus voidaan rekisteröidä heti kun toimitus on saanut lainvoiman, riippumatta korvausten suorittamisesta. (KML 188 §; LunL 50, 52 §; Maanmittauslaitos 2018f; Maanmittauslaitos 2018d.)



© Maanmittauslaitos

Kuvio 1. Toimituskartta (Maanmittauslaitos 2017)

2.4.8 Toimituskustannukset

Ratatoimituksessa toimituskustannuksista vastaa radanpitäjä. Kuitenkin erillisessä korvauksia koskevassa ratatoimituksessa jossa korvausvaatimus on tehty aiheettomasti, ratatoimituksen toimituskustannukset määrätään osaksi tai kokonaan vaatimuksen esittäjän maksettavaksi. (RataL 75 §.)

2.5 Ratatoimitukset Suomessa

2.5.1 Ratatoimitus

Suomessa ratatoimituksista vastaa Maanmittauslaitos. Ratatoimitukset ovat Suomessa suhteellisen harvinaisia kiinteistötoimituksia verrattuna muihin kiinteistötoimituksiin. Taulukosta 1 selviää Maanmittauslaitoksen vuosina 2013–2017 viireille tulleet, loppuun saatetut sekä viireillä olevat ratatoimitukset. Vuosina 2014 ja 2015 viireille tuli muihin vuosiin verrattuna eniten ratatoimituksia. Loppuun saatettujen ratatoimitusten lukumäärä pysyi suhteelliset tasaisena vuosina 2013–

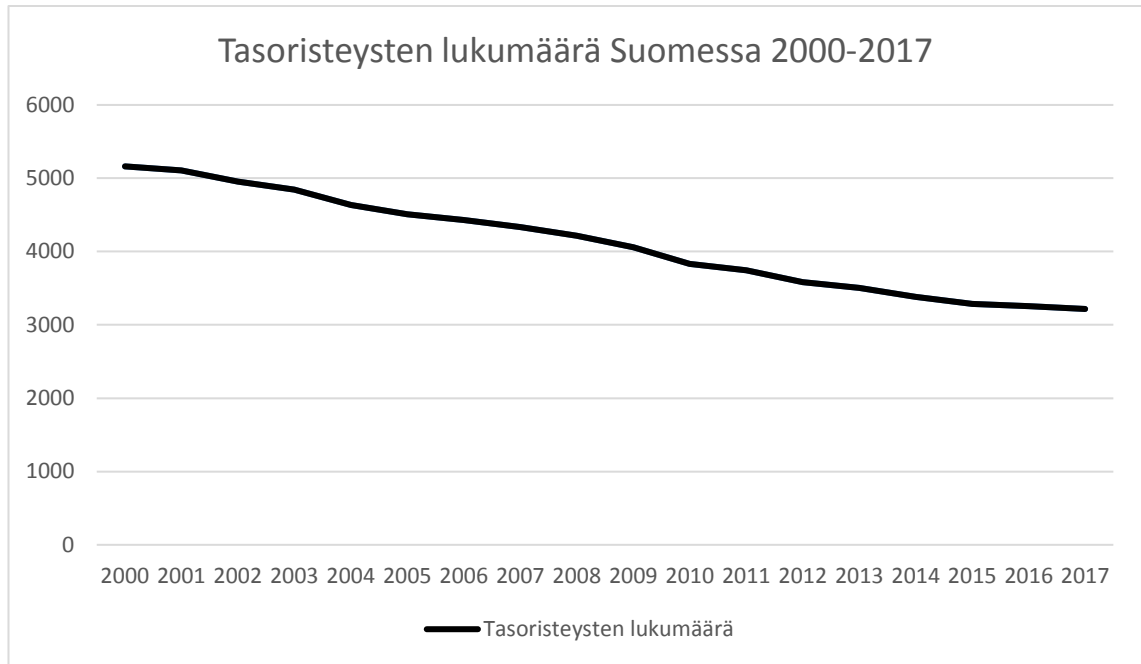
2017. Vireillä olevien ratatoimitusten lukumäärä on ollut kuitenkin tasaisesti laskussa, sillä toimituksia on saatettu vuodessa loppuun enemmän kuin niitä on tulut vireille.

Taulukko 1. Ratatoimitukset Suomessa 2013–2017 (mukaihen Maanmittauslaitos 2018)

	Vireille tulleet ratatoimitukset (kpl)	Loppuun saatetut Ratatoimitukset (kpl)	Vireillä olevat ratatoimitukset (kpl)
2013	7	11	41
2014	18	8	49
2015	13	10	37
2016	1	5	31
2017	2	6	27

2.5.2 Toimitus tasoristeysten lakkauttamiseksi

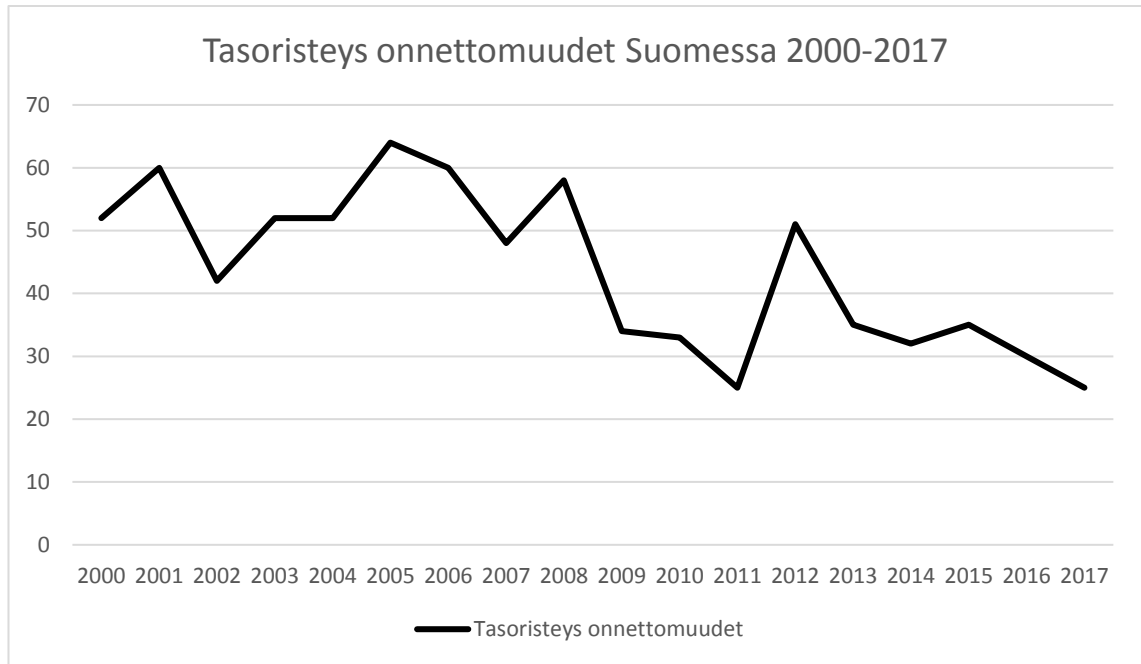
Suomessa tasoristeysksiä poistetaan rautatien peruskorjausten sekä kehittämiss-hankkeiden yhteydessä, sekä yksittäisinä tasoristeysten poistoina. Vuosittain Suomessa poistetaan joitain kymmeniä tasoristeysksiä, ja tasoristeysten lukumäärä on ollut laskussa jo vuosia (Kuvio 2). Suomesta poistetaan vuosittain joi-takin tasoristeysksiä, esimerkiksi vuonna 2015 tasoristeysksiä poistettiin liikennevi-raston pääraiteilta 22 kappaletta, vuonna 2016 25 kappaletta ja vuonna 2017 22 kappaletta. Tasoristeysksiä poistetaan Liikenneviraston toimesta, rataosien no-peuden nostamiseksi, sekä rataturvallisuuden parantamiseksi.). Uusia tasoris-teysksiä ei rakenneta, muuta kuin erityistapauksissa. Pääosin uusia tasoristeyslu-pia myönnetään vain väliaikaiseen työmaa-ajoon tarkoitetuille tasoristeysksille. (Lahelma 2018.)



Kuvio 2. Tasoristeysten lukumäärä Suomessa 2000–2017 (mukaillen Lahelma 2018.)

Tasoristeysten poistaminen vaatii aina maanmittaustoimitusta, jossa poistetaan kiinteistörekisteriin merkityt tieoikeudet. Maanmittaustoimitukset suoritetaan Maanmittauslaitoksen toimesta. Toimituksia tasoristeysten lakkauttamiseksi tehdään erillisenä kiinteistötoimituksena tai sivutoimituksena osana muut toimitusta. (Liikennevirasto 2018c; Maanmittauslaitos 2018d.)

Marraskuussa 2017 Liikenne- ja viestintäministeriön tekemän päätöksen mukaan käynnistettiin tasoristeysturvallisuuden parantamisohjelma, jonka tarkoituksena on parantaa tasoristeysten turvallisuutta parantamalla tasoristeyskohteita ja poistamalla niitä. Vuosille 2018–2021 suunniteltu tasoristeysohjelma kattaa 65 kohdetta Liikenneviraston rataosuuksilla. Tasoristeysten poistamisella ja parantamisella on ollut myönteisiä vaikutuksia tasoristeysongelmien lukumäärään (Kuvio 3), ja tasoristeysongelmat on saatu puolitettua vuonna 2017 vuodesta 2000. Vuonna 2018 Liikenneviraston tarkoituksena on parantaa 21 tasoristeystä. Tasoristeyskohteita suljetaan tiejärjestelyjen avulla, mikä tarkoittaa sitä, että tasoristeysten poistamiseksi tulee hakea kiinteistötoimitusta rasiteoikeuksien muuttamiseksi. (Liikennevirasto 2017; Liikennevirasto 2018a.)



Kuvio 3. Tasoristeysonnettomuudet Suomessa 2000–2017 (mukaiillen Liikennevirasto 2017)

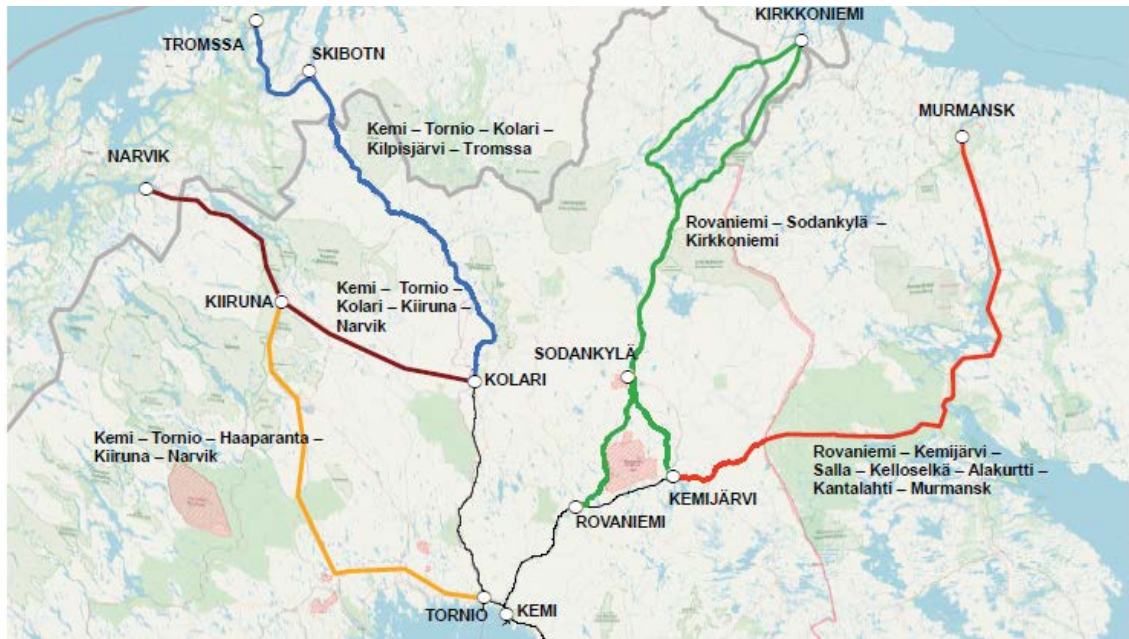
2.5.3 Ratatoimitus rautatiealueen rajan määrittämiseksi

Liikennevirasto haki keväällä 2014 ratatoimitusta rautatiealueen rajan määrittämiseksi koskien koko Suomen rataverkkoa. Toimituksessa on tarkoituksena selvittää valtion rautatiealueiden ja rautatiealueeseen rajoittuvien kiinteistöjen välisiä kiinteistörajajoja. Rautatiealueen rajat ovat monin paikoin epäselviä, sillä vain osa rataosuuksien kiinteistörajapyykeistä on tarkennettu rataverkon vilkkaimman rakentamisen jälkeen. Toimituksessa rautatiealueen rajan määrittämiseksi rautatiealueiden rajat määritetään uudelleen, jos rata-alueen rajapyykit ovat kadonneet, rajat ovat muuten epäselvät tai alueiden käyttöoikeuksiin liittyy epäselvyyttä. Rajaamistoimitus on tarkoitus tehdä ensisijaisesti niillä rataosuuksilla, joiden lunastamisesta on kulunut kauan aikaa, tai rajamerkkien sijainti tarkkuus on muista syistä heikko. Sellaisilla rataosuuksilla joissa rautatiealueen määrittelyä on tarkennettu, rajaamistoimitusta ei välttämättä ole tarpeen tehdä. (Liikennevirasto 2014.)

2.5.4 Jäämeren rata

Suomeen on suunniteltu jo pitkään rautatieyhteyttä Pohjois-Suomen läpi Jäämerelle. Ensimmäiset ehdotukset rautatieyhteydestä jäämerelle on esitetty jo 1800-luvun lopulla. Keskustelu rautatieyhteydestä nousi jälleen pintaan vuonna 2017, kun Suomi aloitti tehtävänsä Arkisen neuvoston puheenjohtajan roolissa. Rautatieyhteydellä pyrittäisiin parantamaan Suomen asemaa osana globaalia henkilö-, tavara- ja tietoliikenneverkkoa sekä parantamaan pohjoisen alueen elinkeinojen kuten metsä- ja kaivosteollisuuden sekä matkailun edellytyksiä. Jäämeren rataan liittyen on tehty useita eri selvityksiä liittyen rautatieyhteyden taloudelliseen kannattavuuteen sekä eri linjausvaihtoehtoihin. (Saavalainen 2018.)

Vuonna 2018 valmistui viimeisin jäämeren radan linjausvaihtoehtoja koskeva selvitys. Selvityksessä laadittiin viisi erilaista vaihtoehtoa (Kuvio 4) Jäämeren radalle ja tutkittiin niiden toteuttamismahdollisuuksia ja erityispiirteitä. Kaikille viidelle linjausvaihtoehdoille laskettiin lisäksi investointikustannukset. Linjausvaihtoehtoja olivat Rovaniemi-Kirkkonieniemi, Kolari-Narvik, Kolari-Skibotn-Tromssa sekä Kemi-järvi-Murmansk. Osassa linjausvaihtoehdoista on käytetty hyväksi jo valmiina olevaa rataverkkoa. Selvityksessä laadittujen linjausvaihtoehtojen väliset käyttömahdollisuudet poikkeavat toisistaan suuresti. Osa ratavaihtoehdoista toimisi lähes pelkästään tavaraliikenteen ratana, ja osalla ratavaihtoehdoista olisi myös henkilöliikenteelle merkittävässä roolissa. (Liikennevirasto 2018b.)



Kuvio 4. Jäämeren radan linjausvaihtoehdot (Liikennevirasto 2018b)

Jäämeren radan vaikutukset huolestuttavat Lapin alkuperäiskansaa, Saamelaisia. Rautatie tulisi kulkemaan saamelaisalueiden läpi jokaisen linjausvaihtoehdon kohdalla. Mikäli ratayhteys ei katkoisi saamelaisalueita Suomessa, se kulkisi saamelaisalueiden läpi Norjassa, Ruotsissa tai Venäjällä. Liikenneviraston tekemässä linjausselvityksessä parhaaksi valikoidussa Rovaniemi-Kirkkonieimi-linjausvaihtoehdossa rautatie kulkisi kuuden saamelaispaliskunnan talvilaidunalueella. Rautatiellä olisi näin ollen suuri merkitys alkuperäiskansojen pääelinkeinon, poronhoidon kannalta. Kuitenkin Liikenneviraston selvityksen mukaan linjausvaihtoehdoissa on pyritty ottamaan huomioon Pohjois-Lapin arvokkaat luontokohteet. Jäämeren ratahankkeen edetessä on tarkoitus tehdä tarkemmat ympäristöarviot ja varsinaisen hankesuunnittelun yhteydessä lain vaatima ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA). (Saavalainen 2018.)

3 KIINTEISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI (KIVA)

3.1 Yleistä

Rata- ja maantielain mukaan rata- tai tiehankkeen vaikutukset hankkeen vaikutusalueen maankäyttöön ja kiinteistörakenteeseen tulee selvittää väylähankkeen yleissuunnitelmavaiheessa. Suunnitelmassa on esitettävä myös mahdollisuudet vaikutusten poistamiseksi tai vähentämiseksi, sekä siihen liittyvä kustannusarvio. Maanomistusolot on otettava mahdollisuuksien mukaan huomioon viimeistään tie- tai rataratasuunnitelmassa. (RataL 12 §; Maantielaki 19 §.)

Kiinteistövaikutusten arviointi (KIVA) on tarveselvitys, jossa tarkastellaan hankekohtaisesti väylähankkeen vaikutusta ympäröivään kiinteistörakenteeseen. Kiinteistövaikutusten arviointiprosessissa pyritään selvittämään, kuinka hankkeen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia, kuten kiinteistöjen pirstoutumista, voidaan vähentää väyläsuunnitelmia muuttamalla. KIVA-selvitykseen sisältyy jo hankkeen suunnitteluvaiheessa ehdotus maanmittaustoimituksista, joita hankkeen aikana tulee suorittaa hankkeen kiinteistörakenteeseen aiheuttamien haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi. Toimenpiteitä kiinteistötekniisiin muutoksiin voidaan suorittaa jo väylähankkeen suunnitelmavaiheessa. KIVA-selvityksen jälkeen voidaan aloittaa tarvittavat toimenpiteet vaikutusten vähentämiseksi. Tällaisia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi tilusjärjestelyt ja yksityistietoimitukset. (Maanmittauslaitos 2011.)

3.2 KIVA-prosessi

Kiinteistövaikutusten arviointi-selvitys käynnistyy tilaajalta, yleensä Liikennevirastolta, saadusta toimeksiannosta. Tilaaja määrittää KIVA-toimeksiannossa selvityksen kohteen, tavoitteet sekä aikataulun. KIVA-selvityksen tilaaja toimittaa selvityksen tekijälle tarvittavat asiakirjat kohteen KIVA-selvitystä varten. Asiakirjoihin kuuluu muun muassa karttamateriaali kohteesta, suunnitellun väylän esimerkiksi tien keskilinjan sekä paaluvälin koordinaatit, kopiot tilaajan ja maanomistajien tekemistä suunnitelmista sekä sopimuksista ja palautteen maanomistajilta tie- tai ratalinjausta koskien. Tarkoituksena on, että arvioinnin tekijä on mahdolli-

simman hyvin perillä hankkeen nykytilanteesta ja pääsee mahdollisimman sujuvasti varsinaisen KIVA-selvityksen tekemiseen. Selvityksen tilaaja ja konsultti ovat yhteydessä toisiinsa KIVA-prosessin ajan. (Maanmittauslaitos 2011.)

KIVA-toimeksiannon jälkeen konsultti, eli KIVA-selvityksen tekijä, aloittaa hankkeen kiinteistövaikutusten arvioinnin toimeksiantajalta saaman toimeksiannon mukaisesti. Konsultilla on oltava KIVA-selvityksen aloittamiseksi ensimmäinen suunnitelma tie- tai ratalinjauksesta sekä toiminnallisista ratkaisuista. Kiinteistövaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää, mitä vaikutuksia suunnitellusta tie- tai ratalinjauksesta ja siihen liittyvistä ratkaisusta on hankkeen vaikutusalueen kiinteistörakenteeseen sekä maankäyttöön. Hankkeen vaikutusten arviointi kiinteistörakenteeseen suoritetaan pääosin karttatarkasteluna, eri viranomaistaholta saatavaa taustamateriaalia apuna käyttäen. Tällaisia materiaaleja ovat esimerkiksi EU peltolohkoaineisto (IACS) sekä erilaiset pohjakartta-aineistot. (Maanmittauslaitos 2011.)

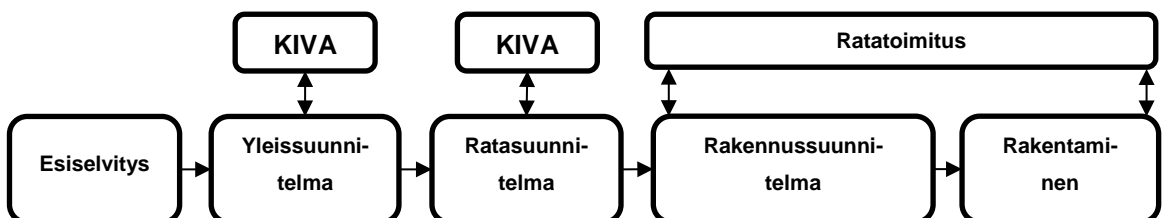
KIVA-prosessiin voi kuulua myös erilaisia kokous- ja haastattelumenettelyjä, mikäli selvityksen tilaaja näkee sellaisen tarpeelliseksi. Esimerkiksi tiehankkeissa KIVA-selvitykseen liittyviä kuulemisia tehdään vain harvoin. Maanomistajien kuuleminen KIVA-selvityksissä voi tapahtua kokouksissa, haastatteluissa, kyselylomakkeiden avulla tai muulla tavoin esitettyjen lausuntojen avulla. Kuuleminen kiinteistövaikutusten arvioinnista voi tapahtua myös ennen KIVA-selvityksen hakemista. (Maanmittauslaitos 2011.)

Kiinteistövaikutusten arvioinnista tehdään KIVA-raportti, jossa ehdotetaan käytännön toimenpiteen haitallisten vaikutusten poistamiseksi tai vähentämiseksi. Ehdotus sisältää esityksen kiinteistötoimituksista sekä muista toimenpiteistä osittain haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi tai vähentämiseksi. Toimenpideehdotukset voidaan jakaa toteutustavan mukaan kiinteistöt teknisiksi toimenpiteiksi tai suunnitteluratkaisuiksi. Mahdolliset KIVA-kortit, joissa on eriteltyinä yksittäiset erilliset tarkastelukohdat selvityksineen, toimitetaan raportin liitteenä tilaajalle. (Maanmittauslaitos 2011.)

Kiinteistövaikutusten arviointi sijoittuu väylähankkeessa yleisesti yleissuunnitelmavaiheeseen, mutta KIVA-selvitys voi olla myös osana tie- tai ratasuunnitelmaa. Pääsääntönä on, että kiinteistövaikutusten arviointi tehdään tiehankkeissa aina yleissuunnitelmavaiheen yhteydessä. Väylähankkeissa yleissuunnitelma vaiheessa määräytyvät väylän sijainti ja toiminnalliset ratkaisut. Yleissuunnitelma vaiheessa on esiteltävä lain mukaisesti hankkeen arvioidut vaikutukset kiinteistörakenteeseen sekä mahdollisuudet vaikutusten vähentämiseksi tai poistamiseksi. Viimeistään tie- tai ratasuunnitelmassa on otettava maanomistusolot huomioon. Pienten väylähankkeiden esimerkiksi ratatoimituksissa tehtävien tasoristeysten poiston yhteydessä ei yleissuunnitelmaa ole aina tarpeen tehdä. Tällöin hankkeen vaikutukset ympäröivään kiinteistörakenteeseen selvitetään ainoastaan ratasuunnitelmavaiheessa. (Maanmittauslaitos 2011.)

3.3 Kiinteistövaikutusten arviointi ratahankkeissa

Ratahankkeissa KIVA-selvitys suoritetaan tiehankkeiden tapaan pääsääntöisesti yleissuunnitelmavaiheessa. Kuitenkin vähäisissä ratahankkeissa, jotka eivät vaadi yleissuunnitelman laatimista, KIVA-selvitys liittyy ratasuunnitelmaan. Ratahankkeessa, joka on vaikutuksiltaan vähäinen, ei ratasuunnitelmaa tarvitse kuitenkaan tehdä, mikäli hanketta varten ei otata lisäaluetta, tai kiinteistön omistaja tai kiinteistön omistajaan verrattava haltija on antanut kirjallisen suostumuksen lisäalueen luovuttamiseksi. KIVA-selvityksen sijoittuminen ratahankkeeseen on esitelty kuviossa 4. Tällaisissa tapauksissa kiinteistövaikutusten arviointia ei ole tarpeen tehdä. (Maanmittauslaitos 2011; RataL 11, 12, 14 §.)



Kuvio 4. KIVA-selvityksen sijoittuminen ratahankkeeseen (mukaihen Maanmittauslaitos 2011)

3.4 KIVA-selvitykseen perustuvat kiinteistötekniiset toimenpiteet

KIVA-selvitykseen liittyvät vaihtoehtoiset kiinteistötekniiset toimenpide-ehdotukset esitetään KIVA-raportissa. Kuitenkin ensisijaisena toimenpiteenä rata- ja tiealueiden hankkimisessa voidaan pitää vapaaehtoisia kauppoja. Jos vapaaehtoisilla kaupoilla ei saavuteta väylähanketta varten riittävää aluetta, joudutaan turvautumaan vaihtoehtoisiin keinoihin, joita on ehdotettu KIVA-raporteissa. (Niukkanen 2009, 27–30.)

Vaihtoehtoisia toimenpide-ehdotuksia KIVA-selvityksissä ovat tilusjärjestely, yksityistietoimitus ja alueellinen yksityistietoimitus, hankeuusjako sekä lunastustoimitus. Keinot hankkeen haitallisten vaikutusten vähentämiseksi tulee harkita tapauskohtaisesti. Eräänä keinona kiinteistörakenteen parantamiseksi voidaan pitää yhteismetsän perustamista, mikäli se soveltuu hankkeen vaikutusten vähentämiseen, hankkeen vaikutusalueella. (Niukkanen 2009, 27–30.)

3.4.1 Tilusjärjestely

Ratalain mukaan ratatoimituksessa on selvitettävä tilusjärjestelyjen tarpeellisuus. Tilusjärjestelyn tarpeellisuus selvitetään ja suoritetaan uusjakotoimituksessa, mikäli tällainen toimitus on käynnissä ratatoimituksen aikana. Mikäli ratatoimitusalueella ei ole käynnissä uusjakotoimitusta tilusjärjestelyn tarpeellisuus voidaan selvittää hanketta koskevassa kiinteistövaikutusten arviointiselvityksessä. Tilusjärjestely voidaan suorittaa joko kiinteistöjen välisillä tilusvaihoilla, tai mikäli se ei ole mahdollista voidaan alueet siirtää kiinteistöstä toiseen rahallista korvausta vastaan. (RataL 53 §.)

Tilusjärjestely voidaan suorittaa, mikäli rata- tai muu väylähanke pirstoo kiinteistörakennetta ja sitä voidaan korjata tai vähentää merkittävästi ratahankkeen katkaisemien kulkuyhteyksien uudelleen järjestämiseen kohdistuvia kustannuksia. Tilusjärjestely voidaan myös suorittaa sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö rajoittuu rautatiealueeseen tai kiinteistö sijoittuu rautatien suoja- tai näkemäalueelle, ja tien rakentamisen tai rautatien suoja- ja näkemäalueesta johtuvan rajoi-

tuksen takia on erityisen tärkeää suorittaa kiinteistölle tilusvaihto tai alueen siirtäminen lisäalueen antamiseksi, ja näin voidaan lisätä merkittävästi kiinteistön käytökelpoisuutta. Myös sellaisissa tapauksissa voidaan suorittaa tilusjärjestely, jossa rautatiealueen vuoksi erilleen jäävä arvoltaan vähäinen alue jää erilleen ja sitä ei voi käyttää tarkoituksen mukaisesti hyväkseen, mutta sitä voidaan käyttää toisen kiinteistön yhteydessä. Ratalain mukaan tilusjärjestelyn suorittaminen edellyttää lisäksi sitä, että tilusjärjestelyllä on merkittävä parannus rautatiealueen pirstomaan kiinteistöjaotukseen, siitä ei ole merkittävää haittaa kenellekään, ja se ei vaikeuta asemakaavoitusta. Tilusjärjestelyn suorittamiseksi ei vaadita kiinteistön omistajan eikä siihen verrattavan henkilön suostumusta. (RataL 54 §.)

3.4.2 Hankeusjako

Hankeusjaolla tarkoitetaan hankekohtaista uusjakotoimitusta, jolla pyritään poistamaan tai vähentää maankäyttöhankkeen aiheuttamaa huomattavaa haittaa. Väylähankkeissa hankeusjaolla voidaan vähentää suunniteltavien tai olemassa olevien liikenneväylien aiheuttamia haittoja. Ratahankkeissa hankeusjaolla voidaan parantaa liikenneväylien liikenneturvallisuutta vähentämällä rautatien ylittämistarpeita, ja näin ollen vähentää tasoristeysten tarvetta. Hankeusjaon suorittaminen edellyttää, että siitä saatavat hyödyt ovat merkittäviä ja sen suorittaminen on muutenkin tarkoituksen mukaista. Yleensä hankeusjako tehdään suojelualueen muodostamisen tai väylähankkeen kuten rautatiehankkeen yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2018e.)

Hankeusjakoa haetaan hankkeen toteuttajan toimesta. Ratahankkeissa hankkeen toteuttajana toimii pääsääntöisesti Liikennevirasto, joka hakee hankeusjakoa. Useimmiten ratahankkeissa hankeusjakoa edellyttää hankkeeseen liittyvä kiinteistövaikutusten arviointiselvitys (KIVA), jossa selvitetään tarve hankeusjaon suorittamiselle. Hankeusjaon laajuus voidaan määrittää vasta toimitukseen liittyvän jakosuunnitelman laatimisen ja vahvistamisen jälkeen. (Maanmittauslaitos 2018e.)

Käytännössä hankeusjako on tilusjärjestely, jossa tilusvaihoilla ja tieoikeuksien järjestelyillä pyritään vähentämään tai poistamaan maankäyttöhankkeen haitallisia vaikutuksia hankealueen kiinteistöille. Esimerkiksi ratahankkeen takia väärälle puolelle rautatietä jäänyt peltoalue voidaan vaihtaa samalle puolelle rautatietä kuin talouskeskus. Järjestelyillä voidaan parantaa kiinteistön tarkoituksen mukaista käyttöä, ja samalla saadaan parannettua liikenneturvallisuutta. (Maanmittauslaitos 2018e.)

3.4.3 Yksityistietoimitus ja alueellinen yksityistietoimitus

Yksityistielain mukaisessa tietoimituksessa käsitellään yksityistielain 38 § mukaiset asiat. Toimituksessa annetaan kiinteistölle tieoikeus sellaiseen tiehen, johon ei ole muilla kuin kiinteistön omistajalla tai haltijalla pysyvää oikeutta, käsitellään tien leveyttä ja asemaa koskevat asiat, vahvistetaan tieyksiköt, määrätään toimituskustannukset sekä ratkaistaan korvauksiin liittyvät kysymykset. Yksityistietoimitusta voi hakea kiinteistön omistaja tai yhteisomistaja, yhteisen alueen osakas, tiekunta, kunta sekä eräissä erityistapauksissa kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden haltija. (YksTL 38 §.)

Ratalain mukaan ratatoimituksessa on tehtävä sellaiset tiejärjestelyt, jotka ovat rautatiealueen rakentamisen tai tasoristeyksiin liittyvien määräysten tai kieltojen vuoksi tarpeellisia. Yksityistietoimitus ratahankkeen haitallisten vaikutusten vähentämiseksi voidaan suorittaa sellaisissa tapauksissa, missä tieoikeuksia ei tarvitse käsitellä kokonaisvaltaisesti. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi tasoristeyksen muutoksia koskevat hankkeet, jotka vaativat tieoikeuksien järjestelyjä ja korvausasioiden käsittelyä. Mikäli tieoikeuksia joudutaan käsitellä laajemmin, tulee kysymykseen alueellinen yksityistietoimitus. (RataL 59 §.)

Alueellinen yksityistietoimitus on tietoimitus, joka voidaan suorittaa sellaisissa tapauksissa, jossa tieoikeudet ovat alueellisesti epäselvät, tai alueen liikenneolosuhteiden muuttumisen vuoksi on tarpeen järjestellä tieoikeuksia. Alueellinen yksityistietoimitus tulee vireille Maanmittauslaitoksen määräyksestä tai hakemuksesta. Kuitenkin toimitusta voidaan hakea myös kunnan, tiekunnan, kiinteistönomistajan, tai yleisen tien- tai radanpitäjän toimesta, jos tieyhteyksien alueellinen

järjestely on tarpeen. Maanmittauslaitos voi määrätä alueellisen tietoimituksen vireille tulosta hakemuksetta, mikäli se on yleisen edun mukaista. (Maanmittauslaitos 2018a.)

Ratahankkeissa alueellinen yksityistietoimitus tulee kysymykseen yleensä rautatien tasoristeyksien poiston tai uuden rautatien rakentamisen yhteydessä. Yksityistielain mukaiset alueellista tietoimitusta koskevat asiat voidaan käsitellä viireillä olevan ratatoimituksen yhteydessä ilman erillistä hakemusta. Rautatien tasoristeyksien poistossa pyritään kulkuyhteydet keskittämään yhteen tasoristeykseen, ja näin ollen voidaan parantaa tasoristeysten turvallisuutta ja vähentää tasoristeysten lukumäärää. Uuden rautatien rakentamisessa alueellinen yksityistietoimitus tulee kyseeseen sellaisissa tapauksissa, kun uusi rautatie katkoo liikenneyhteydet, ja tieoikeuksien järjestelyille on alueellista tarvetta. (Maanmittauslaitos 2018a; RataL 59 §.)

3.4.4 Lunastus

Mikäli tilusjärjestelyn keinoin ei saavuteta haluttua tulosta ratahankkeen aiheuttamien haitallisten vaikutusten vähentämiseksi tai poistamiseksi, voidaan alueita lunastaa päämäärän saavuttamiseksi. Kiinteistön tai sen osan lunastamista voi vaatia kiinteistön omistaja, mikäli tämä ei halua rautatien aiheuttamasta haitasta korvausta. Myös radanpitäjällä on oikeus lunastaa kiinteistö tai sen osa, mikäli rautatien aiheuttaman haitan korvauskustannukset tai kustannukset uuden kulkuyhteyden järjestäminen rautatien katkaiseman kulkuyhteyden sijaan on merkittävän suuret verrattuna kiinteistön tai sen osan arvoon. Lisäksi asemakaava-alueella kiinteistön omistaja voi vaatia kiinteistön tai sen osan lunastamista asemakaavaan merkittyyn liikennealueen rajaan saakka. Myös radanpitäjällä on oikeus lunastaa kiinteistö asemakaavan mukaiseen liikennealueen rajaan saakka. (RataL 57 §, 58 §.)

4 RAJANKÄYNTITOIMITUS

Rajankäyntitoimitus on kiinteistön määritystoimitus, jossa selvitetään kiinteistön rajan paikkaa tai rajamerkkiä koskevat epäselvyydet. Rajojen selvittäminen rajankäyntitoimituksessa tapahtuu aikaisempien toimitusasiakirjojen, -karttojen sekä maastossa olevien rajamerkkien sekä muun selvityksen perusteella. Muista kiinteistötoimituksista poiketen rajankäyntitoimituksen johdosta ei tapahdu muu-
tosta voimassa olevaan kiinteistörakenteeseen. Rajankäyntitoimitukset suori-
taan yleensä muun toimituksen yhteydessä sivutoimituksena, mutta myös erilli-
senä rajankäyntitoimituksena. Rajankäyntitoimitus tulee vireille hakemuksesta,
tai toimitusinsinöörin tarpeellisuusharkinnan mukaan sivutoimituksena. (Maan-
mittauslaitos 2018b.)

Rajankäyntitoimituksessa selvitetään mihin kiinteistönraja on muodostettu alun
perin, ja onko rajalla tehty tämän jälkeen rajankäyntiä. Rajaan liittyviä tietoja py-
ritään selvittämään arkistotutkimuksien avulla. Kiinteistönmuodostamislain mu-
kaan rajan paikka on määrättävä edellisen lainvoimaisesti määrättyyn paikkaan
ja viimeisin lainvoimaisesti määrätty rajanpaikka syrjäyttää aikaisemmat päätök-
set. Kuitenkin mikäli rajan paikkaa ei voida täysin luotettavasti määrätä entiseen
paikkaansa, rajan molemmiin puolin olevat kiinteistönomistajat sopivat rajan pai-
kasta siten, ettei se ole kuitenkaan ristiriidassa rajanpaikasta saadun selvityksen
kanssa. (KML 104 §; Maanmittauslaitos 2018b.)

Rajankäyntitoimituksesta laaditaan pöytäkirja, joka sisältää rajankäyntipäätök-
sen. Rajankäyntipäätös sisältää tiedot käydyistä rajoista, kohdekiinteistöt, rajan-
käynnin perusteet sekä päätöksen. Lisäksi rajankäyntitoimituksesta laaditaan
yleensä toimituskartta, josta käy ilmi käydyt rajat sekä rakennetut rajamerkit. Li-
säksi toimituskartassa rajankäynnin lopputuloksen lisäksi kuvataan useampia
vaihtoehtoja samasta kiinteistönrajasta. (Maanmittauslaitos 2018b.)

5 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, millaisia rautatiealueisiin liittyviä kiinteistötoimituksia on Suomessa, sekä miten rautatiealueet vaikuttavat tällaisten kiinteistötoimitusten toimitusmenettelyyn. Lisäksi opinnäytetyö käsitteli rautatiealueita koskevien kiinteistötoimitusten lähihistoriaa sekä tulevaisuutta. Tutkimus suoritettiin saatavilla olevan valmiin aineiston pohjalta, tutkimalla asiakirjoja, lakitekstejä sekä kartta-aineistoja.

Tietoa rata-alueisiin liittyvistä kiinteistötoimituksista oli tarjolla runsaasti. Tietoa kiinteistötoimituksista oli saatavilla Maanmittauslaitoksen tuottamasta aineistosta, sekä lakiteksteistä. Maanmittauslaitokselta saatavilla oleva aineisto oli tutkimuksessa erittäin merkittävässä osassa kiinteistötoimituksiin liittyvissä kysymyksissä. Lisäksi tietoa kiinteistötoimituksista oli saatavilla kiinteistötoimituksia ohjaavista lakiteksteistä. Lähdeaineistoa tutkimukseen oli saatavilla myös Liikenneviraston tuottamista julkaisuista.

Merkittävämmäksi rautatiealueita koskevaksi kiinteistötoimitukseksi selvisi tutkimuksessa ratatoimitus ja sen eri toimituslajit. Ratatoimitukset kattavat rautatiealueiden hankkimista ja tasoristeysten oikeuksien käsittelyä koskevat toimitukset, muut rautatiestä aiheutuvien vahinkojen ja haittojen korvauksia koskevat toimitukset, rautatiealueen- ja rautatiealueen liitännäisalueiden lakkauttamista koskevat kiinteistötoimitukset sekä rautatiealueen ulottuvuuden selvittämiseksi tehtävät rautatiealueen rajaamistoimitukset. Ratatoimitukset Suomessa suoritetaan Maanmittauslaitoksen toimesta. Vuosittain ratatoimituksia tulee vireille vain muutamia. Näin ollen ratatoimitukset ovat melko harvinaisia kiinteistötoimituksia muihin kiinteistötoimituksiin nähden. Vuonna 2014 Liikenneviraston hakemuksesta vireille tulleet rautatiealueen rajaamistoimitukset ovat lisänneet ratatoimitusten määrää. Lisäksi tasoristeysten turvallisuuden parantamiseksi tehdyt tasoristeysten poistot ovat lisänneet ratatoimitusten lukumäärää.

Suomessa uusia rautatiealueen lunastamisia tapahtuu enää harvoin. Kuitenkin ajankohtaiseksi aiheeksi on noussut rautatieyhteyden rakentaminen Pohjois-Suomen läpi Jäämerelle. Hankkeeseen liittyen on tehty useita erilaisia selvityksiä

rautatien kannattavuuteen sekä ratalinjauksiin liittyen. Mikäli Jäämeren ratahanke toteutuu, Suomeen tullaan rakentamaan uutta rautatietä noin 400–600 km. Jäämeren ratahankkeen toteutuminen tarkoittaisi merkittävää ratatoimitusta. Rautatiehankkeen yhteydessä ratatoimituksen lisäksi tulisi suorittaa mahdolliset kiinteistövaikutusten arviointiselvityksen pohjalta tehtävät kiinteistötoimitukset.

Liikenneviraston toimesta pyritään vähentämään ja parantamaan tasoristeyksiä liikenneturvallisuuden parantamiseksi sekä rautatieliikenteen sujuvoittamiseksi. Tasoristeysten lukumäärä on pienentynyt vuosina 2000–2017 lähes 2000 tasoristeyksellä. Tasoristeysten poistoja on tehty suurempien ratahankkeiden yhteydessä, sekä erillisinä tasoristeyksen poistoina. Tasoristeysten poistot ovat siis merkittävässä roolissa rautatiealueita koskevissa kiinteistötoimituksissa. Tasoristeysten poistaminen vaatii aina kiinteistötoimitusta, jossa poistetaan tasoristeykseen kohdistuvat kulkuoikeudet. Viime aikoina Liikenneviraston toimesta on poistettu Liikenneviraston pääraiteilta vuosittain noin 20 kappaletta.

Ratalain mukaan merkittävässä ratahankkeissa on selvitettävä hankkeen vaikutus ympäröivään kiinteistörakenteeseen. Kiinteistörakenteeseen kohdistuvien vaikutusten arviointi tapahtuu kiinteistövaikutusten arviointi menettelyllä (KIVA). Kiinteistövaikutusten arvioinnissa tutkitaan hankkeen vaikutuksia ympäröivään kiinteistörakenteeseen, ja pyritään löytämään ratkaisuja, miten hankkeen aiheuttamia vaikutuksia voitaisiin vähentää tai poistaa kiinteistötoimituksilla tai erilaisilla suunnitteluratkaisuilla. Kiinteistövaikutusten arviointi ratahankkeissa koostuu pääasiassa rautatien aiheuttaman kiinteistörakenteen pirstoutumisen sekä kulku-yhteyksien katkeamisen vähentämisestä ja estämisestä. Kiinteistövaikutusten arvioinnin keinoja kiinteistövaikutusten vähentämiseksi on erilaiset suunnitteluratkaisut, tai KIVA-raportissa ehdotettujen kiinteistötoimitusten suorittaminen. KIVA-raportin pohjalta tehtäviä kiinteistötoimituksia ovat tilusjärjestelyt, hankeuusjako, yksityistietoimitukset sekä alueelliset yksityistietoimitukset ja lunastustoimitukset.

Ratatoimitusten ja kiinteistövaikutusten arvioinnin pohjalta tehtävien kiinteistötoimitusten lisäksi katsoin tutkimuksessa rautatiealueita koskevaksi kiinteistötoimitukseksi rajankäyntitoimituksen. Rajankäyntitoimituksessa selvitetään kiinteistöjen välinen rajan paikka, mikäli siinä on epäselvyyttä. Toimituksessa ei muuteta

kiinteistörakennetta, vaan tarkoituksena on osoittaa raja viimeisimpään lainvoiman saaneeseen paikkaan. Näin ollen rautatiealueeseen rajoittuvilla kiinteistöillä raja tulisi määrätä aina ratatoimituksessa tehdyn lunastusalueen mukaisesti. Myös muissa kiinteistötoimituksissa, joissa muodostetaan rautatiealueeseen rajoittuvia kiinteistörajoja, tulisi ottaa huomioon ratatoimituksessa rakennetut lunastusalueen rajamerkit sekä toimituskartat.

Opinnäytetyön tutkimustulokset on saatu pääasiassa Maanmittauslaitoksen, Liikenneviraston aineiston sekä lakiteksteistä saadun tiedon perusteella. Näin ollen tutkimustuloksia voidaan pitää suhteellisen luotettavana. Tutkimustuloksia voidaan käyttää muun muassa apuna rautatiealueisiin liittyvien kiinteistötoimitusten suorittamisessa sekä aineistona rautatiealueisiin liittyvien kiinteistötoimituksiin liittyvässä opetuksessa.

LÄHTEET

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Lahelma, H. Tasoristeystilastoja #6302. Sähköposti A1401784@edu.lapinamk.fi 23.3.2018.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta 29.7.1977/603.

Laki yksityisistä teistä. 15.6.1962/358.

Liikennevirasto 2014. Rautatiealueiden rajat selvitetään 2014-2017. Viitattu 22.3.2017 <https://www.liikennevirasto.fi/-/rautatiealueiden-rajat-selvitetaan-2014-2017#.WrOjW2dIKUk>.

Liikennevirasto 2017. Tasoristeyssonnettomuudet. Viitattu 27.3.2017 <https://www.liikennevirasto.fi/tilastot/ratatilastot/tasoristeyssonnettomuudet#.WsydM-RILIU>.

Liikennevirasto 2018a. Ajankohtaista. Uutiset. Liikenneviraston tasoristeyskysien turvallisuuden parantamisohjelma sisältää 65 tasoristeyskysien listan - toimenpiteet käyntiin heti. Viitattu 27.3.2018 <https://www.liikennevirasto.fi/-/liikenneviraston-tasoristeyskysien-turvallisuuden-parantamisohjelma-sisaltaa-65-tasoristeyskysien-listan-toimenpiteet-kayntiin-heti#.WrOr5GdIKUk>.

– 2018b. Jäämeren rataselvitys. Viitattu 9.4.2018 https://julkaisut.liikennevirasto.fi/pdf8/lr_2018_jaameren_rataselvitys_web.pdf.

– 2018c. Tasoristeysten poistaminen. Viitattu 22.3.2018 <https://www.liikennevirasto.fi/rataverkko/tasoristeyskysset/tasoristeysten-poistaminen#.WrOX22dIKUk>.

Maanmittauslaitos 2017. Toimituskartta. Toimitusnumero 2017-552449.

Maanmittauslaitos 2011. Kiinteistövaikutustenarviointimenettelyn toimintaohje.

Maanmittauslaitos 2016. Ratatoimitus rautatiealueen merkitsemiseksi.

Maanmittauslaitos 2018a. Toimitusmenettelyn käsikirja(TMK). Alueellinen yksityistietoimitus. Viitattu 19.3.2018 https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/05/19_Aluellinen_yksityistietoimitus_2016.pdf.

– 2018b. Toimitusmenettelyn käsikirja(TMK). Kiinteistönmääritystoimitukset. Viitattu 19.3.2018 https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/05/12_Kiinteistonmaaritystoimitukset_2016.pdf.

– 2018c. Toimitusmenettelyn käsikirja(TMK). Lunastus- ja korvaustoimitukset. Viitattu 19.3.2018 https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/05/14_Lunastus_ja_korvaustoimitukset_2016.pdf.

– 2018d. Toimitusmenettelyn käsikirja(TMK). Ratatoimitus. Viitattu 19.3.2018
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/05/16_Ratatoimitus2015.pdf.

– 2018e. Toimitusmenettelyn käsikirja(TMK). Tilusjärjestelyt. Viitattu 19.3.2018
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/05/8_Tilusjarjestelyt.pdf.

– 2018f. Toimitusmenettelyn käsikirja(TMK). Yleistä. Viitattu 19.3.2018
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/09/1_Yleista%202017-09-22.pdf.

Maantielaki 23.6.2005/503.

Niukkanen, K. 2009. Teknillinen korkeakoulu. Kiinteistövaikutusten arviointimenettelyn nykytila ja parantamistarpeet Suomessa.

Pursiainen, S. 2018. Pyytämäsi paperit. Sähköposti A1401784@edu.lapinamk.fi 5.4.2018.

Ratalaki 2.2.2007/110.

Saavalainen, H. 2018. Jäämeren rata tekisi Lapista liikenteen solmukohdan – 3 miljardin euron junarata Rovaniemeltä Kirkkoniemeeseen jatkoselvitykseen. Helsingin Sanomat 9.3.2018. Viitattu 9.4.2018 <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000005597636.html>.