

Sirpa Tuhkunen

Lohkomattomien katualueiden vaikutus
kiinteistörekisterin selvyyteen Etelä-Savon
maanmittaustoimiston rekisterinpidon alueella

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK)
Rakentamisen koulutusohjelma
Maanmittauksen suuntautuminen
Opinnäytetyö 18.5.2012

Tekijä Otsikko	Sirpa Tuhkunen Lohkomattomien katualueiden vaikutus kiinteistörekisterin selvytyteen Etelä-Savon maanmittaustoimiston rekisterinpidon alueella
Sivumäärä Aika	33 sivua + 3 liitettä 18.5.2012
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Koulutusohjelma	rakentaminen
Suuntautumisvaihtoehto	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	perustoimituspäällikkö Mauno Pyykönen lehtori Reijo Aalto koulutusalaohjaaja Vesa Rope
<p>Tässä opinnäytetyössä tutkittiin Etelä-Savon maanmittaustoimiston kiinteistörekisterinpidon alueella lohkomattomien katualueiden vaikutusta kiinteistörekisterin selvytyteen. Työn tilaaja on Etelä-Savon maanmittaustoimisto. Tutkimustyössä selvitettiin, kuinka paljon maakunnassa sijaitsevien kuntien alueilla on lohkomattomia asemakaavaan merkittyjä katualueita ja kuinka suuri osa lohkomattomista katualueista sijaitsee kunnan omistamilla kiinteistöillä. Tällä pyrittiin selvittämään, onko katualueen lohkomattomuuden syy se, että kunta omistaa kiinteistön jossa lohkomaton katualue sijaitsee.</p> <p>Työssä selvitettiin kaavoitettujen katualueiden pinta-alat kuntakohtaisesti asettamalla asemakaavakartta kiinteistörekisterikartan kanssa kohdakkain ja leikkaamalla asemakaavaan merkityt katualueet kiinteistöjaotuksen rajoilla palstoiksi. Hakemalla palstoittain omistajatiedot kiinteistörekisteristä pystyttiin löytämään keskeisimmät tunnusluvut kunnittain.</p> <p>Lisäksi työssä on esitelty menettelytapoja katualueiden rekisteröimiseksi oikeilla tunnuksilla kiinteistörekisteriin. Kuntakohtaisesti on arvioitu, paljonko lohkomattomien katualueiden erottamiskustannukset olisivat tämänhetkisen kiinteistötoimitushinnoittelun mukaan. Opinnäyte työtä voi käyttää maanmittauslaitoksen ja kuntien välisessä yhteistyössä.</p> <p>Jatkotutkimuksena voisi selvittää, esim. kyselytutkimuksena, miksi kuntien kaavoittamat katualueet ovat lähes poikkeuksetta erottamatta kiinteistöistä. Lisäksi sivututkimuksena voisi selvittää, mikä on lohkomattomien katualueiden vaikutus muihin yhteiskunnan toimintoihin esim. rakentamiseen tai verotukseen. Verotuskysymystä voisi pohtia joko yksityisen kiinteistönomistajan kannalta tai valtion kannalta. Sisäisesti maanmittauslaitoksessa voisi tutkia menettelyjä, miten lohkomattomat katualueet saataisiin systemaattisesti lohkottua ja merkittyä kiinteistörekisteriin.</p>	
Avainsanat	katualue, asemakaava, kiinteistörekisteri, Maanmittauslaitos

Author(s) Title	Sirpa Tuhkunen The effect of unsubdivided street areas on the transparency of the real estate register in Etelä-Savo cadastral registry
Number of Pages Date	33 pages + 3 appendices 18 May 2012
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation option	Land Surveying
Instructors	Mauno Pyykönen, Surveyor (B.Eng) Head of Basic Land Surveys Reijo Aalto, Senior Lecturer Vesa Rope, Principal Lecturer
<p>The final year project aimed to research the effect of unsubdivided street areas on the clarity of the real estate register in South Savo District Survey Office cadastral registry. The project was an assignment from the South Savo District Survey Office.</p> <p>The purpose of the project was to find out the number of unsubdivided street areas marked in the town plan. Furthermore, it was examined how many of them were located in municipality owned real properties.</p> <p>To find out the areas in each municipality the town planning map was matched together with the cadastral index map. Then the street areas outside the property division were cut into parcels. By collecting data for each parcel from the real estate register the most essential indicators could be found for each municipality.</p> <p>The results of the project can be utilized in co-operation between the National Land Survey of Finland and municipalities. A few suggestions concerning the methods of registering street areas were introduced. In addition, the amount of expenses for municipalities was estimated.</p> <p>Some further studies could be carried out on the basise of the project, for example a study of the effect of the unsubdivided street areas on building and taxation as well as on the systematic subdividing and registration of the street areas.</p>	
Keywords	street area, town plan, the real estate register, National Land Survey of Finland

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Työn tilaus ja aineisto	3
2.1	Työn tilaus	3
2.2	Työn aineisto	3
2.2.1	Kiinteistörekisterikartta	3
2.2.2	Asemakaavakartat	4
2.3	Tutkimusasetelma	4
3	Kiinteistörekisteri	5
3.1	Kiinteistörekisterilaki	5
3.2	MML:n ohjeistus kiinteistörekisterin pitämiseksi	6
3.3	Kiinteistörekisterin selvyydestä	6
4	Perustoimitusprosessi ja lohkominen	8
4.1	Perustoimitusprosessi	8
4.2	Lohkominen	9
5	Asemakaavoitus	11
5.1	Asemakaavalaki	11
5.2	Rakennuslaki	12
5.3	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)	12
5.4	Asemakaavoituksen vaiheet	12
5.4.1	Vireille tulo ja kaavan aloitusvaihe	14
5.4.2	Luonnosvaihe	14
5.4.3	Ehdotusvaihe	14
5.4.4	Hyväksymisvaihe	15
5.4.5	Voimaantulo	15
6	Katualue ja sen muodostuminen	15
6.1	Katualue	15
6.2	Katualueen tunnusjärjestelmä	16
6.3	Katualueen haltuunotto	16

6.4	Katualueen lunastaminen	17
6.5	Katualueen ostaminen tai kiinteistövaihto	17
6.6	Katualueen lohkominen	18
6.7	Lajin muutos kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä	20
7	Katualueen omistusoikeuden hankkiminen	20
7.1	Ensimmäinen asemakaava	21
7.2	Asemakaavan muutos	21
7.3	Yleinen tie	21
7.4	Yksityinen tie	22
8	Lopputuloksia	22
8.1	Katualueen lohkomishintamalli	23
8.2	Enonkoski	25
8.3	Heinävesi	25
8.4	Hirvensalmi	25
8.5	Joroinen	25
8.6	Juva	25
8.7	Kangasniemi	26
8.8	Kerimäki	26
8.9	Mäntyharju	26
8.10	Pertunmaa	26
8.11	Punkaharju	27
8.12	Puumala	27
8.13	Rantasalmi	27
8.14	Ristiina	27
8.15	Sulkava	28
8.16	Maanmittaustoimisto	28
9	Kehitysehdotuksia	29
	Lähteet	30
	Liitteet	
	Liite 1. Epäselvä kiinteistöjaotus katualueella suunnittelupalstoittain	
	Liite 2. Liitteen 1 kiinteistöjaotuksen katualuepalstat	
	Liite 3. Lopputulokset	

1 Johdanto

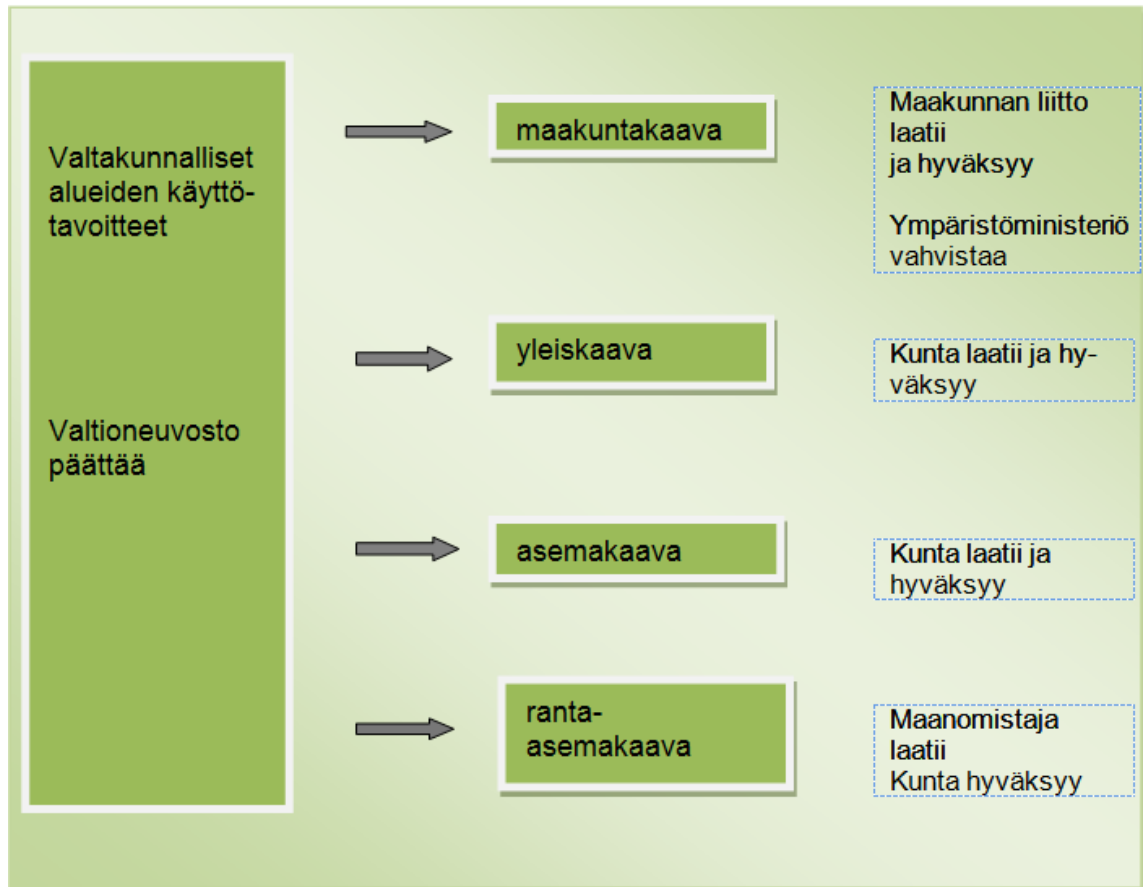
Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää (KTJ), joka kuuluu Suomen perusrekistereihin. Perusrekistereille on ominaista, että ne perustuvat säädöksiin ja lakeihin ja että niihin tallennetut perustiedot ovat kattavia, luotettavia ja muodostavat ehyitä kokonaisuuksia. Kattavuus tarkoittaa, että jokainen rekisteröinnin piiriin kuuluva yksikö merkitään rekisteriin ja perusyksiköllä on virallinen tunnus. Kattavuus sisältää sekä alueellisen että sisällöllisen ulottuvuuden. Alueellisesti perusrekisterit ovat valtakunnallisia, vaikka niiden rekisterinpitovastuu olisi järjestetty paikallisesti. Sisällöllisesti kattavuus tarkoittaa, että kohteen tietosisältö kuvaa kohdetta mahdollisimman tyhjentävästi sen kaikki ominaisuudet huomioon ottaen. Tässä työssä, huolimatta sen alueellisesta lähtökohdasta, tarkastelen kiinteistörekisterin sisällöllistä kattavuutta asemakaavoihin merkittyjen katualueiden kohdalla. Perusrekistereiden luotettavuus perustuu siihen, että rekistereiden ylläpitoon liittyy yleensä viranomaisvastuu. (1.)

Maanmittauslaitos toimii maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa. Maanmittauslaitos huolehtii ja vastaa kiinteistötietojärjestelmästä, kiinteistöjä koskevista rekistereistä ja yleisistä kartastotiedoista. Se tuottaa ja välittää kiinteistöjä, maastoa ja ympäristöä koskevaa tietoa ja palveluja kansalaisten ja yhteiskunnan tarpeisiin. Maanmittauslaitoksen aineiston avulla laaditaan karttoja. Maanmittauslaitos pitää yllä myös valtakunnallista paikkatietohakemistoa. Lisäksi maanmittauslaitoksessa käsitellään kiinteistöjen kirjaa- misasiat kuten lainhuudatukset.

Maanmittauslaitos koostuu keskushallinnosta, kuudesta valtakunnallisesta tuotanto- ja palveluyksiköistä sekä 12:sta eri puolella maata sijaitsevasta maanmittaustoimistosta. Keskushallinto johtaa ja kehittää maanmittaushallintoa. Maanmittaustoimistot huolehtivat toimialueellaan muun muassa kiinteistötoimitusten suorittamisesta. Toimituksissa perustettuja kiinteistöjä koskevat tiedot kootaan maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistörekisteriin, joka on osa kiinteistötietojärjestelmää (KTJ). (5.)

Kaavat on jaettu eri kaavatasoiksi, jotka ovat hierarkkisessa suhteessa toisiinsa. Ylin kaavataso on maakuntakaava, ja sitä seuraavat yleis- ja osayleiskaava sekä asemakaava. Kaavajärjestelmässä ylempi kaavataso ohjaa alemman kaavata- son laatimista. Järjestelmään kuuluu, että alemman kaavan vahvistuessa se korvaa yleispiirteisemmän kaavan. Kaavojen laatimisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa

(5.2.1999/132). Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakuntaliitto, ja sitä alempien tasojen yleiskaavoituksesta ja asemakaavoituksesta vastaavat kunnat. (Kuva 1)



Kuva 1. Kaavoituksen hierarkkinen järjestelmä

Kunta huolehtii asemakaavoitetun alueen liikenne- ja katusuunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta. Kunnan tehtävänä on myös katuliikenteeseen liittyvien opasteiden, liikennemerkkien ja liikennevalojen asentaminen ja kunnossapito. Kunnan velvollisuus kadunpitoon alkaa, kun asemakaavan mukaisen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää. (4.)

2 Työn tilaus ja aineisto

2.1 Työn tilaus

Tämän selvitystyön on tilannut Etelä-Savon maanmittaustoimiston perustoimituspäällikkö Mauno Pyykönen. Maanmittaustoimisto haluaa selvittää, kuinka paljon sen kiinteistörekisterinpidon alueella on lohkomattomia moottoriliikenteelle tarkoitettuja katualueita kuntien asemakaavoitetuilla alueilla. Selvityksen kohteena on kiinteistörekisterin selvyys suhteessa kaavoitettuun alueeseen.

Rajauksena työn tilauksessa oli tutkia kaikki kunnat, joiden alueella Etelä-Savon maanmittaustoimisto pitää kiinteistörekisteriä, lukuun ottamatta Pieksämäkeä, jonka rekisterivastuu on siirtynyt maanmittauslaitokselle sopimuksella viisi vuotta sitten. Tutkittavat kunnat ovat Enonkoski, Heinävesi, Hirvensalmi, Joroinen, Juva, Kangasniemi, Kerimäki, Mäntyharju, Pertunmaa, Punkaharju, Puumala, Rantasalmi, Ristiina ja Sulka-va. Työn tilaukseen kuului myös Etelä-Savon maanmittaustoimiston omaan käyttöön tuotettu kuntakohtainen kartta-aineisto lohkomattomista katualueista ja niihin liittyvät palstapinta-ala- ja omistajatiedot. Aineistoa käytetään kuntayhteistyöpalavereissa.

2.2 Työn aineisto

2.2.1 Kiinteistörekisterikartta

Kiinteistörekisterin sijaintitiedot esitetään kiinteistörekisterikartassa. Kiinteistörekisterikartta osoittaa rekisteriyksiköiden rajat ja yksiköiden tunnistamiseen tarvittavat tiedot. Karttaan merkitään myös

- kiinteistörekisteriin merkityn määräalan tunnus ja sijainti
- kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet sekä käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset
- voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan raja.

Kartan sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuutta, koska läheskään kaikista rajapyykeistä ei ole tarkkoja koordinaatteja. Kiinteistörekisterikarttaa tarkemmin rekisteriyksiköiden alueelliset ulottuvuudet selviävät toimitusasiakirjoista ja maastosta. (6.)

2.2.2 Asemakaavakartat

Kunta laatii asemakaavan ja siihen liittyvän kartan. Kun asemakaava on vahvistunut, kunta lähettää yhden kappaleen kaavasta karttoineen ja selityksineen paikallisen maanmittaustoimiston käytettäväksi ja säilytettäväksi. Maanmittaustoimistolla vahvistuneesta kaavasta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, sen rajat merkitään kiinteistörekisterikartalle ja materiaali arkistoidaan paikalliseen arkistoon.

Asemakaavakartat ovat hyvin eri laatuisia, koska niitä on laadittu hyvin pitkän aikavälin kuluessa ja erilaisten kaavoituslainsäädäntöjen vallitessa.

2.3 Tutkimusasetelma

Tutkittavia kuntia tähän työhön sisältyy 14 kappaletta. Aineisto on käsitelty kunta kerrallaan siten, että asemakaava-alue on jaettu sopiviin palasiin, jotka on asemoitu JAKO-tietokannassa kiinteistörajaelementin kanssa päällekkäin ja leikattu kaavan katualueiden rajat ja kiinteistörajat suunnittelualuepalstoiksi siten, että on syntynyt sulkeutuvia alueita (liite 1). Suunnittelupalstat on nimetty kiinteistöittäin osoitekartan mukaan juoksevalla numeroinnilla (liite 2). Alueista on tutkittu pinta-ala, maanomistus ja kiinteistö-lajit. Näin on saatu selville kunnan alueella asemakaavoitetun katualueen pinta-ala ja omistussuhde kunnan ja muiden kiinteistön omistajien välillä.

Tilauksen mukaan tutkimuksessa ei ole mukana kevyen liikenteen väyliksi kaavoitettuja katualueita. Tutkimuksessa ei ole otettu huomioon kuntien asemakaavoitettujen alueiden läpi kulkevia MRL:ssa määriteltyjä liikennealueita, joita ovat mm. yleiset maantiet, rautatie ja satama-alueet. Tutkimuksessa ei myöskään ole huomioitu vireillä olevia kaavamuutoksia, vireillä olevia uusia kaavoja tai vireillä olevia katualueiden lohkomis- tai lunastustoimituksia.

Tutkimusmenetelmä ei tuota kuntakohtaisesti absoluuttista totuutta lohkomattomien katualueiden määrästä, koska tutkimusasetelmassa on epätarkkuuksia aiheuttavina tekijöinä mm. asemakaavakarttojen taso, kiinteistörekisterikartan mahdolliset epätarkkuudet, näiden karttojen keskinäisen asemoinnin ja katualuerajojen digitoinnin tarkkuus.

3 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisteriä pidetään kiinteistörekisterilain mukaan kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä kunnittain.

Kiinteistörekisteri jakautuu kiinteistörekisterin ominaisuus- ja sijaintitietoihin. Ominaisuustiedoilla tarkoitetaan kiinteistörekisterin tekstitietoja ja sijaintitiedoilla kiinteistörekisterikarttaa.

Kiinteistörekisterin pitäjänä on maanmittaustoimisto tai kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta on päättänyt huolehtia kiinteistörekisterin pidosta asemakaava-alueillaan. Rekisterinpidon vastuualue määräytyy asemakaava-alueen rajan mukaan siten kuin kiinteistörekisterilain 5 §:ssä säädetään.

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on kiinteistötietojärjestelmän hallinnointi, ylläpito ja kehittäminen sekä tietopalvelun ylläpito. Maanmittauslaitoksen lisäksi tietoja kiinteistörekisteriin tuottaa tällä hetkellä 77 kiinteistörekisteriä pitävää kuntaa. (12.)

Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää (KTJ). KTJ jakaantuu kiinteistöosaan ja kirjaamisosaan. Kiinteistöosaan kuuluvat kiinteistörekisteri ja kirjaamisosaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Viranomaisella, jonka vastuulla on KTJ:ään kuuluvan tiedon tuottaminen, on velvollisuus huolehtia tiedon tallentamisesta KTJ:ään ja sen pitämisestä ajan tasalla. Käytännössä tästä työstä huolehtivat kiinteistörekisterin pitäjät. Kiinteistörekisterin ja -kiinteistörekisterikartan tietosisällöstä säädetään kiinteistörekisterilain (392/1985) ja kiinteistörekisteriasetuksen (970/1996) ajantasaisissa versioissa. (11.)

3.1 Kiinteistörekisterilaki

Kiinteistörekisterilain tullessa voimaan 16.5.1985 se kumosi jakolakiin ja jakoasetukseen kirjatut säädökset maarekisteristä ja kaavoitusalueiden jakolain ja -jakoasetuksen säädökset tonttikirjan pitämisestä. Koska edellä mainittujen rekisterien perusteet olivat eri laeissa, niistä tehtävät merkintöjen edellytyksetkin poikkesivat toisistaan ja samalla johtivat maarekisterin ja tonttikirjan merkintöjen erilaisuuksiin. Katsottiin, että kiinteistörekisterin kehittämisen edellytyksenä oli kiinteistörekisterin yhtenäisyys, joka perustuu yhtenäiseen kiinteistötunnusjärjestelmään.

Kiinteistörekisterilain pyrkimyksenä oli luoda automaattiseen tietojen käsittelyyn pohjautuva järjestelmä, joka toimii perustana muille rekistereille, jotka perustuvat kiinteistörekisteriin. (18.)

3.2 MML:n ohjeistus kiinteistörekisterin pitämiseksi

Maanmittauslaitos on antanut ohjeen MML/4/012/2011 kiinteistörekisterin pitämisestä (KRO) perustuen kiinteistörekisterilain 15 §:ään. Ohjetta sovelletaan kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen tekemiseen sekä tietojen ylläpitämiseen, ja se koskee sekä maanmittaustoimistoja että kiinteistörekisterin pitäjinä toimivien kuntien kiinteistöinsinöörejä. (17.) KRO on yhteenveto useiden lakien ja asetusten säädöksiä suhteesta kiinteistörekisteriin ja siitä, kuinka merkinnät näissä säädöksissä käsitellyistä asioista on rekisteriin tehtävä.

3.3 Kiinteistörekisterin selvydestä

Kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaan kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot siten kuin Maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Luvussa 3.2 olen esitellyt edellä mainitun maanmittauslaitoksen ohjeen MML/4/012/2011. Ohjeistossa tarkennetaan KRL:n, KRA:n ja useiden muiden lakien säädöksiä kiinteistörekisteriin tehtävistä merkinnöistä ja menettelytavoista, joilla näitä merkintöjä tehdään. KRO on yksityiskohtainen normisto, jonka menettelyillä kiinteistörekisterin selvyys on toteutettavissa. Kiinteistörekisterilaissa ja -asetuksessa ei määritellä kiinteistörekisterin pidon tapaa vaan säädetään sen sisällöstä.

Hallintolain tarkoituksena on toteuttaa ja edistää hyvää hallintoa sekä oikeusturvaa hallintoasioissa. Useassa lain pykälässä mainitaan tai viitataan viranomaistoiminnan selkeyteen, asiallisuuteen ja ymmärrettävyyteen. (21.)

Kiinteistömuodostamislain (12.4.1995/554) 192 §:n mukaan:

Ennen merkintöjen tekemistä on todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistöjärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetyt vaatimukset.

Pykälässä säädetään kiinteistötoimituksen rekisteröinnistä ja sen viesti on hyvin yksiselitteinen kiinteistörekisterin selvyystvaatimuksen kannalta. Monissa korkeimman oikeuden ja maaoikeuden päätöksissä viitataan asian käsittelyssä tai toimituksessa tehdyissä päätöksissä, perusteluina kiinteistörekisterin selvyyt.

Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain muuttamiseksi, HE 110/1998, tuotti pykälään 22 lisäyksen kohdaksi a seuraavalla perustelulla:

Yleiset alueet on tarkoitettu kunnan omistukseen, joten kunnalla on tarve saada yksilöidyksi ja rekisteriin merkityksi yleiseen alueeseen kuuluva alue. Jos alue ei ole vielä kunnan omistuksessa, myös alueen omistajalla on tarvetta saada yksilöidyksi se alue, joka hänen omistamastaan alueesta kuuluu yleiseen alueeseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yleisen alueen lohkominen suoritetaan kunnan tai alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta.

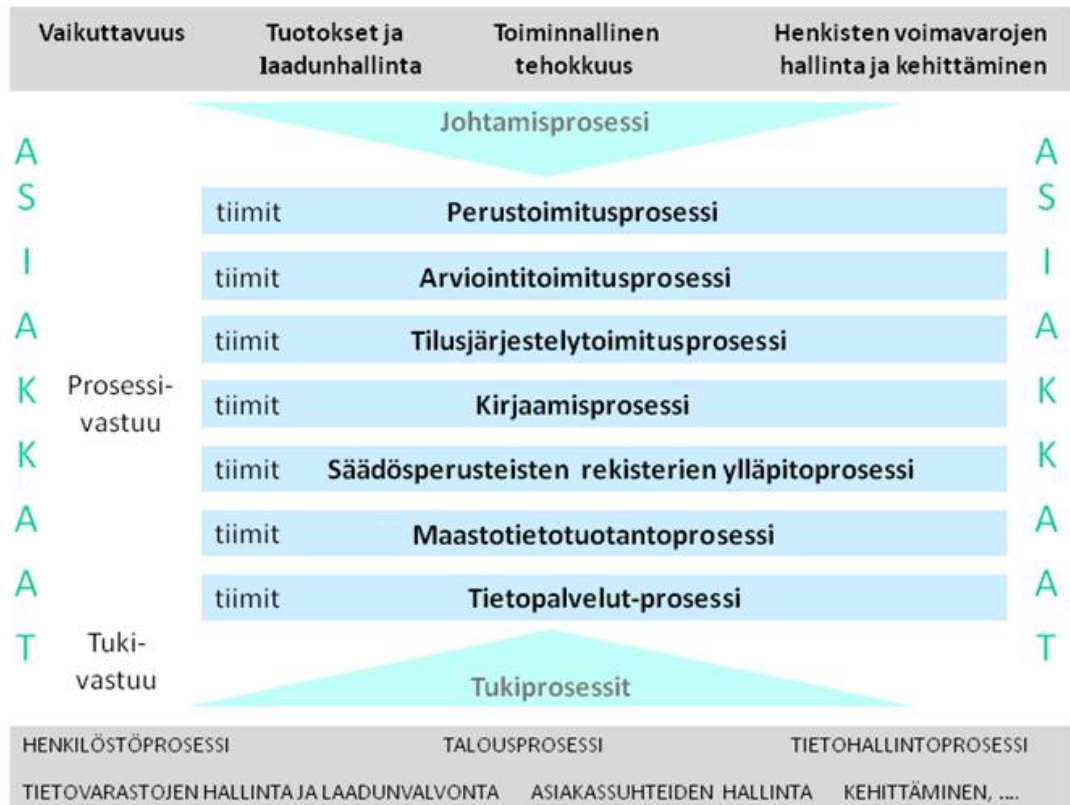
Kiinteistöjärjestelmän selvyuden varmistamiseksi on perusteltua, että kiinteistörekisterin pitäjä voi tarvittaessa hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi pykälän 2 momenttiin.

Tässä hallituksen perusteluissa on yksiselitteisesti pyrkimyksenä kiinteistörekisterin selvyyt.

Sisäasiainministeriön julkaisu 60/2006, Perusrekisterilain tarveselvitys, määrittelee perusrekisterien kriteereiksi mm. yhteiskunnallisen merkittävyyden, kattavuuden, tunnuseheyden, eheyden ja käytettävyyden. Yhteiskunnalliseen merkittävyyteen perustuen perusrekisterien on katsottu olevan keskeinen osa yhteiskunnan tietohallinnon ja -huollon perusinfrastruktuuria, ja ne muodostavat kansallisen voimavaran. Kattavuuden kriteeri sisältää sekä alueellisen että sisällöllisen kattavuuden. Tunnusyhteys tarkoittaa standardisoidun, vakioidun tai yhtenäisen tunnusjärjestelmän käyttöä. Eheysvaatimus tarkoittaa luotettavuutta ja ajantasaisuutta, ja sitä etteivät rekisterit ole hallitsemattomasti muutettavissa minkään tapahtuman seurauksena. Käytettävyyden kriteeri on hyvin keskeinen palvelujen ja tietosisällön sekä tietojärjestelmien teknisen toimintavarmuuden kannalta. (16.) Toteutuessaan näiden kaikkien kriteereiden voidaan katsoa edistävän myös kiinteistörekisterin kohdalla rekisterikohtaista selvyyttä.

4 Perustoimitusprosessi ja lohkominen

Maanmittauslaitoksen koko toiminta on organisoitu asiakaslähtöisesti määriteltyjen ydinprosessien pohjalta. Toiminta- ja ohjausjärjestelmä perustuu ydinprosesseihin ja tukiprosesseihin kuvan 2 prosessikartan osoittamalla tavalla. (25).



Kuva 2. Maanmittaustoimiston prosessit (25)

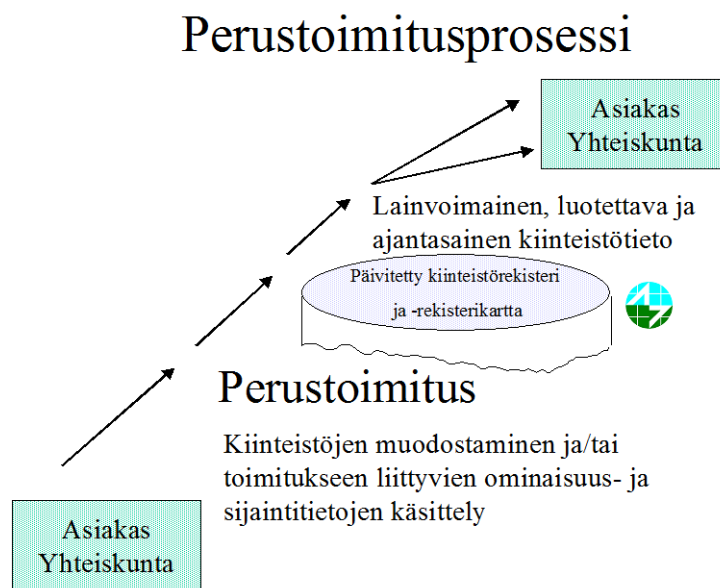
4.1 Perustoimitusprosessi

Perustoimitusprosessi (PETO) on yksi Maanmittauslaitoksen seitsemästä ydinprosessista. Perustoimitusprosessin tiimit vastaavat perustoimitusten tekemisestä Maanmittauslaitoksen ylläpitoon kuuluvan kiinteistörekisterin ja sopimuksesta myös KR-kunnan asemakaava-alueella.

Perustoimitus on maanmittaustoimitus, jonka päätarkoituksena on toteuttaa asianosaisten välisiä kiinteistöjä koskevia saanto- tai muita sopimuksia tai ratkaista samassa

yhteydessä tai omana erillisenä perustoimituksenaan kiinteistöjen välisiä oikeuksiin tai niiden ulottuvuuksiin liittyviä asioita. Perustoimituksia ovat mm. lohkominen, yksityistietoitus, rajankäynti, vapaaehtoinen tilusvaihto ja yhteisalueosuuden siirto. (26.)

Perustoimitusprosessin toimitusinsinöörinä voi, kiinteistönmuodostamislain 5 §:n mukaan, toimia soveltuvan maanmittauksen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri tai ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko. (23.)



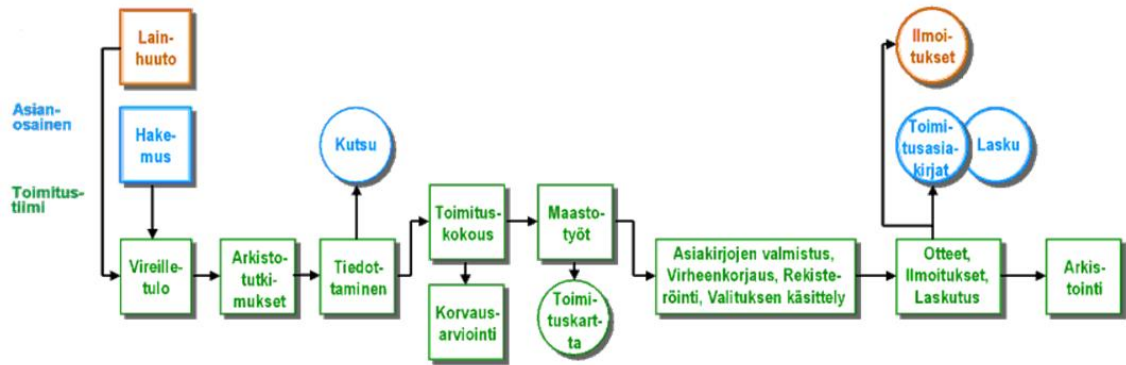
Kuva 3. Perustoimitusprosessin toiminta-ajatus (26)

Perustoimitusprosessin toiminta-ajatuksena on se, että siinä työskentelevät tiimit tuottavat asiakasta ja yhteiskuntaa varten lainvoimaista, luotettavaa ja ajantasaista kiinteistötietoa. (Kuva 3)

4.2 Lohkominen

Kiinteistönmuodostamislain 20 §:n mukaan rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. (23). Lohkominen on tavallisin kiinteistötoimitus. Siinä rajoitettu alue eli määräala muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. Kiinteistöä, josta määräala erotetaan, kutsutaan emäkiinteistöksi. Kiinteistöksi erotettu määräala on lohkiinteistö ja jäljelle jäänyt emäkiinteistön osa kantakiinteistö. Lohkomalla voidaan myös siirtää

määräala toiseen kiinteistöön, saajakiinteistöön. Lohkomisen prosessin olen esittänyt kuvassa 4.



Kuva 4. Lohkomisprosessi (26)

Lohkominen tulee vireille joko lainhuudon seurauksena tai omistajan hakemuksesta. Tämän jälkeen määräalan alueella toimivassa maanmittaustoimistossa toimitukselle määrätään toimitusinsinööri. Ennen toimituksen varsinaista käsittelyä toimitusinsinööri tekee tarvittavat arkistotutkimukset ja selvittää toimituksen edellytyksiin liittyvät faktat esim. muilta viranomaisilta.

Kokouksen tarkasta ajankohdasta ilmoitetaan asianosaisille joko kutsukirjeellä tai siitä sovitaan asianosaisten kanssa. Lohkomisen asiat käsitellään toimituskokouksessa, jonka pitämistä ei estä asianosaisten poissaolo. Toimituskokouksessa käsitellään viran puolesta kaikki lohkamiseen kuuluvat asiat, kuten esimerkiksi tarvittavat kulkuoikeudet. Uudelle kiinteistölle annetaan määräalan omistajan ehdottama nimi.

Maastotöiden yhteydessä määräala kartoitetaan ja sen rajat merkitään maastoon rajapyykeillä. Maastotyöt voidaan tehdä toimituskokouksen yhteydessä tai ne voidaan kokonaan tai osittain tehdä myös ennen varsinaista toimituskokousta. (24.)

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen sekä ilmoittaa saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta ja antaa heti suullisesti valitusosoituksen (23, § 190). Pöytäkirjan sekä muiden toimitusta koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa toimituksen

lopettamispäivästä lukien, jos asianosainen sitä pyytää toimituksessa, tai edellä mainitussa määräajassa pyynnöstä lukien, jos pyyntö esitetään toimituksen lopettamisen jälkeen (23, § 191).

Toimitus on lainvoimainen, kun toimitusta koskeva valitusaika on päättynyt tai, jos toimituksesta on valitettu, kun valitus on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu (23, § 284). Lohkomisen laillistumisen jälkeen se rekisteröidään kiinteistötietojärjestelmään. Toimituksessa kohteena olleiden kiinteistöjen omistajille lähetetään kopiot toimitusasiakirjoista. Asiakirjat ja kartta arkistoidaan pysyvästi sähköiseen arkistoon.

5 Asemakaavoitus

Maankäyttöä ja sen suunnittelua on valtiovallan toimesta ryhdytty ohjeistamaan jo 1930-luvulla. Yleensä kunnissa ajantasainen asemakaava koostuu eri lainsäädännön alaisuudessa laadittujen kaavojen yhdistelmästä.

5.1 Asemakaavalaki

Asemakaavalain (24.4.1931) mukaan yleiset alueet koostuivat katumaasta, johon kuuluivat kadut, torit, puistot ja istutukset. Näiden lisäksi asemakaavalaissa oli nimetty yleistä kulkua palvelevat muut alueet. Liikennealueisiin merkittiin tämän lain mukaan julkista liikennettä palvelevat alueet, kuten rautatie- ja raitiotiealueet, lentoasemat, satama-alueet. Yleisiin alueisiin kuuluivat myös urheilupaikat, joihin kuuluivat leikkejä, urheilua ja vastaavia tarkoituksia palvelevat alueet. Yleisvaarallisista alueista, kuten sähköisten voimansiirtojohtojen alueista, ampumaradoista, ja palovaarallisten aineiden varastopaikoista, hautausmaista sekä vesialueista muodostui oma yleisten alueiden ryhmä asemakaavalain mukaan. (3.)

Kaupungilla oli oikeus lunastaa asemakaavaan merkitty katumaa niin halutessaan. Katumaan haltuunotosta ei ollut säännöksiä asemakaavalaissa, joten kaupunki sai katumaan haltuunsa pakkolunastusmenettelyllä. Koska asemakaavalaissa ei ollut määräyksiä sen kaltaisesta menettelystä kuin on nykyisin voimassa olevassa lainsäädännössä, maan hankkiminen sopimusten avulla sai suuren painon. (3.)

5.2 Rakennuslaki

Rakennuslaki (370/1958) tuli voimaan 1.1.1959 ja korvasi asemakaavalain. Yhteiskunnassa oli sotien jälkeen käynnissä voimakas jälleenrakentamisen aika ja kaupungistuminen oli lähtenyt käyntiin teollisuuden voimakkaan kasvun vuoksi. Kaupunkialueet laajenivat ja kehittyivät nopeasti. Rakennuslain painopiste oli uusien yhdyskuntien rakentamisessa. Rakennuslaissa oli määräykset tehokkaammasta maan hankkimismenettelystä katualueiden osalta kuin aikaisempi asemakaavalaki oli sisältänyt. Myös katualueiden haltuunottoa varten säädettiin menettelytapa, joten pakkolunastusmenettelyä voitiin luopua. (3.)

5.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

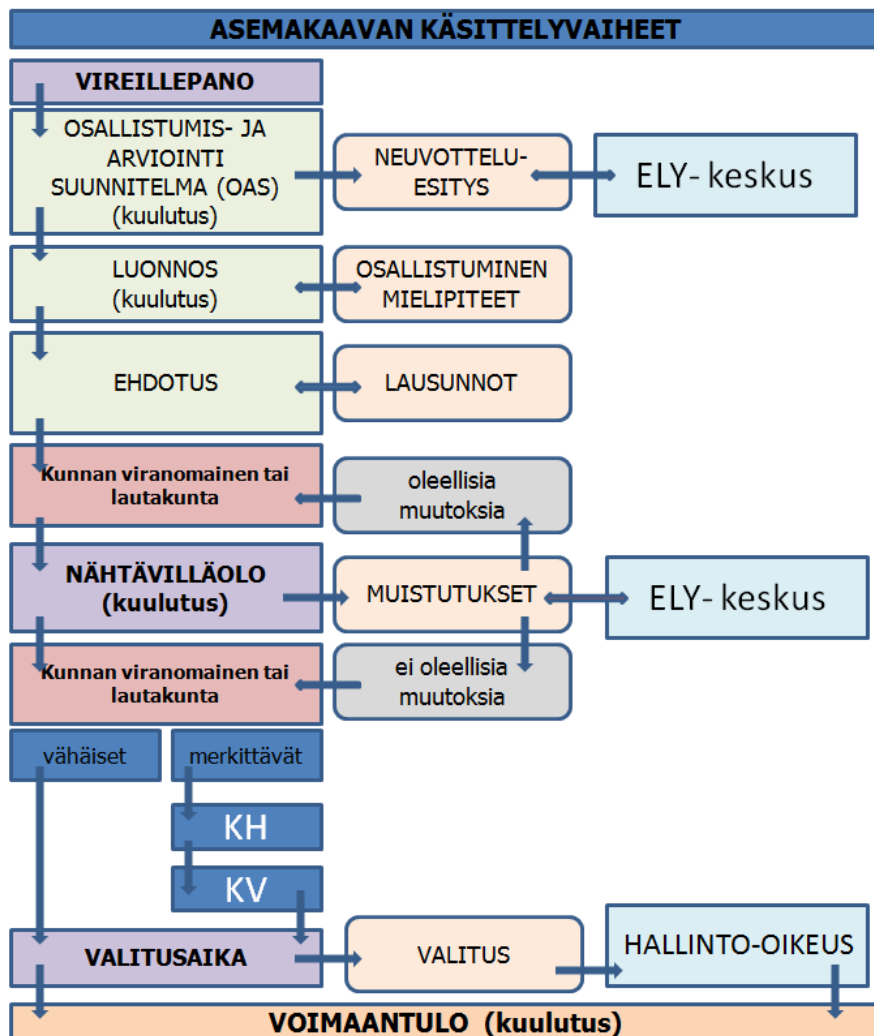
Nyt voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) noudattelee rakennuslain tuttuja säännöksiä. Yhteiskunnassa tapahtuneiden rakennemuutosten myötä maankäyttö- ja rakennuslaissa pääpaino on siirtynyt uuden rakentamisesta olevan rakennuskannan ja ympäristön korjaukseen, kunnostamiseen ja säilyttämiseen. Rakennuslain tehokkaat katualueiden hankkimismenettelyt on edelleen säilytetty maankäyttö- ja rakennuslaissa yhdenmukaistamalla ja nykyaikaistamalla säädöksiä. (3.)

5.4 Asemakaavoituksen vaiheet

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. (7, § 50.) Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (7,§ 51). (Kuva 5)

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (7, § 54.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa katualue on määritelty erilleen liikennealueesta. Katualueen omistusoikeudesta ja haltuunotosta on säädetty muita yleisiä alueita tarkemmin, samoin kuin kunnan velvollisuuksista kadun pitämisen ja rakentamisen suhteen. Katu yleisenä kulkuväylänä nauttii erityisasemaa muihin yleisiin alueisiin nähden.



Kuva 5. Kaavoituksen vaiheet

5.4.1 Vireille tulo ja kaavan aloitusvaihe

MRL:n mukaan kunta laatii vuosittain kaavoituskatsauksen, jossa kuvataan tiedossa olevat vireille tulevat kaavat. Kaavoituskatsauksesta tiedotetaan kuntalaisille. Tämän lisäksi kaava voi tulla vireille muuten kunnan aloitteesta tai yksityisen kuntalaisen tai yhteisön anomuksesta. Kaavan vireille tulosta tiedotetaan kuntalaisia kaavoituskatsauksessa, erillisellä kirjeellä tai kuulutusmenettelyllä. (10.)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL:n 63§:n mukainen asiakirja. Siinä kerrotaan, miten vuorovaikutus järjestetään ja miten kaavan vaikutukset arvioidaan. OAS:ssa kerrotaan hankkeen lähtökohdat, selvitykset, tavoitteet, aikataulut ja suunnittelun vaihtoehdot sekä määritellään hankkeen osalliset. Tätä suunnitelmaa voidaan tarvittaessa päivittää kaavatyön aikana. (10.)

5.4.2 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa laaditaan alueesta luonnoksia ja selvityksiä, sekä arvioidaan luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Tässä vaiheessa käydään myös neuvotteluja osallisten kanssa ja järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuuksia riittävän laajan tiedottamisen turvaamiseksi. Luonnoksesta ja sen erivaihtoehtoista voidaan jättää mielipide kaavan laatijalle. (10.)

5.4.3 Ehdotusvaihe

Tässä kaavaprosessin vaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa otetaan huomioon ennakkokuulemisten pohjalta esitetyt mielipiteet. Kaava esitellään tässä vaiheessa kunnassa kaavoitusta hoitavalle lautakunnalle, jonka päätöksellä kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi. Ehdotusvaiheessa osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta olennaisia muutoksia, kaava etenee hyväksymisvaiheeseen. Jos muistutukset aiheuttavat olennaisia muutoksia, kunnassa kaavoitusasioita hoitava lautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville. (10.)

5.4.4 Hyväksymisvaihe

Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdollisesti sitä koskevat muistutukset vastineineen sekä esittää kunnanvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen. (10.)

5.4.5 Voimaantulo

Kaava saa lainvoiman noin kahden kuukauden sisällä kunnanvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Asemakaavasta on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden aikana hyväksymispäätöksestä. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollista valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. (10.)

6 Katualue ja sen muodostuminen

6.1 Katualue

Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu (7, § 83.2).

Pääsäännön mukaan jokaisen tonttijakoon sisältyvän tontin tulee rajoittua katualueeseen (MRA 37§). Erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua myös muuhun yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Tämän vanhasta rakennuslaista uuteen maankäyttö- ja rakennuslakiin siirretyn pääsäännön mukaan ajoyhteyttä ei siten ole voitu järjestää toisen tontin kautta. Perinteinen vaatimus perustuu tontin itsenäisyysajatteluun ja tarkoittaa, että tontin kulkuyhteys katuverkkoon on oltava muista maanomistajista riippumaton. Tämä antaa asemakaavaan merkitylle katualueen sen erityisen statuksen, jonka perusteella sen omistusoikeuden saaminen ja muodostuminen voi poiketa muusta kiinteistönmuodostumisesta. (8, s. 30.)

6.2 Katualueen tunnusjärjestelmä

Julkisen hallinnon tietoyhteiskuntakehityksen edistämiseksi on ministeriöiden ja Suomen Kuntaliiton pysyvänä yhteistyö- ja neuvotteluelimenä valtiovarainministeriön yhteydessä julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunta (JUHTA). Neuvottelukunnan tehtäviin kuuluu mm. antaa julkisen hallinnon tietohallintoa koskevia julkisen hallinnon suosituksia (JHS). (19.)

Alkuperäisesti 1.3.1998 annettu JHS 138: *'Kiinteistötunnus, määräalatunnus ja käyttöoikeusyksikkötunnus'*, koskee kiinteistöistä ja niihin rinnastettavista muista rekisteriyksiköistä käytettävää kiinteistötunnusta ja rekisteriyksiköstä luovutetun määräalan tunnusta. Kiinteistörekisteriasetuksen 1§:n mukaan kiinteistötunnus muodostuu kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta, jonka JHS138 täsmentää seuraavasti: "kiinteistötunnus muodostuu 3-numeroisesta kunnanumerosta, 3-numeroisesta sijaintialue-numerosta, 4-numeroisesta ryhmänumerosta ja 4-numeroisesta yksikkönumerosta." JHS138:n liitteessä 2 on esitetty käytössä olevat ryhmänumerot kiinteistötunnuksessa ja sen mukaan katualueet rekisteröidään ryhmänumerolle 9901. Näin ollen katualueen kiinteistötunnus muodostuu kunnanumerosta, kaupunginosan numerosta, joka on sijaintialueen tunnus, ja ryhmätunnuksesta 9901 ja yksikkönumerosta. Kunnanumerona käytetään Väestörekisterikeskuksen kunnalle antamaa numeroa, joka voi olla väliltä 001-999. Esimerkkinä katualueen tunnus Juvan kunnasta: 178-1-9901-1, Juvan kunta 178, keskusta 1, katualue 9901, yksikkö numero 1.

6.3 Katualueen haltuunotto

Katualueen haltuunotolla tarkoitetaan sitä menettelyä, jolla kunta hankkii käyttöoikeuden katua varten tarvittavaan alueeseen. Ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen haltuunottoon kunta voi aikaan saada edellytykset kolmella tavalla.

1. Kunta ryhtyy rakentamaan katualueetta tai sitä tarvitaan muutoin käytettäväksi ja kunta on pannut vireille alueen erottamista koskevan kiinteistötoimituksen
2. Kunta on suorittanut alueesta korvauksen
3. Kunnalla on sopimus maanomistajan kanssa katualueen haltuunotosta. (8, s.132; 15.)

Katualueen haltuunotosta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 95.

Haltuunoton tiedottamisesta säädetään asetuksessa tiedoksiannosta hallintoasioissa 16.12.1966/662. Haltuunoton yhteydessä tehdään tarvittaessa haltuunotokatselmus, jonka yhteydessä luetteloidaan luovutettavalle katualueelle jäävä omaisuus, rakennelmat ja kasvillisuus, jotka kunta on velvollinen korvaamaan.

6.4 Katualueen lunastaminen

Jos haltuun otettavaksi tarkoitettulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvo- kas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille. (8, s. 133.)

Lunastustoimitusta haetaan alueella toimivalta paikalliselta maanmittaustoimistolta ja se toteutetaan noudattaen lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603. Lunastuslain edellyttämää lunastuslupaa katualueen lunastamisessa ei kuitenkaan tarvita, vaan sen korvaa vahvistunut asemakaava.

6.5 Katualueen ostaminen tai kiinteistövaihto

Kunta voi hankkia katualueen käyttöönsä ja omistukseensa kiinteistönkaupalla tai muulla vastaavalla saannolla, esim. tilusvaihdolla. Jos yleisen alueen lohkominen suoritetaan kaupan tai muun vastaavan saannon perusteella, ei kuitenkaan ole mahdollista suoraan maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen vapauttaa katualuetta rasite-, pantti- ja vuokra- ym. oikeuksista. (3.)

Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeamisesta säädetään MRL:ssa pykälässä 107 seuraavasti:

Kun 94 §:ssä tarkoitettu katualue muodostetaan yleiseksi alueeksi, siihen kohdistuva kiinnitys, panttioikeus, yksityistielain 1 §:ssä tarkoitettuja yksityisiä teitä koskeva oikeus, vuokraoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia sekä muu näihin verrattava oikeus raukeavat. Vuokraoikeus voidaan katualueen kiinteistöksi muodostamisen yhteydessä määrätä jäämään voimaan, jollei se häiritse alueen käyttämistä katuna. Muu erityinen oikeus tai rasite jää voimaan, jollei sitä poisteta toimituksessa. Mitä

tässä momentissa säädetään, koskee myös 94 §:ssä tarkoitetulla asemakaava-alueella kunnan ennestään omistamaa katualueeksi osoitettua aluetta, joka muodostetaan yleiseksi alueeksi. Yleiseksi alueeksi muodostettua katualuetta saadaan käyttää kulkemiseen tieoikeuden lakkaamisesta huolimatta.

6.6 Katualueen lohkominen

Tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon sekä yleinen alue voimassa olevan asemakaavan perusteella ottaen huomioon lainvoiman saaneissa kiinteistötoimituksissa määrätyt tonttien ja yleisten alueiden rajat (13, § 20). Yleisen alueen lohkomisessa toteutetaan vahvistuneen asemakaavan perusteella siirtynyt omistusoikeus. Edellytyksenä lohkomisen toteuttamiselle on että alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain pykälien 93, 94 tai 218 nojalla. Mikäli yleisen alueen muodostamiseksi on joltain osalta tarpeen tehdä myös lunastustoimitus, on tarkoituksenmukaista lohkoa ensin ne osat, joille on lohkomisen edellytys. (15.)

Kiinteistönmuodostamislaki §22a:

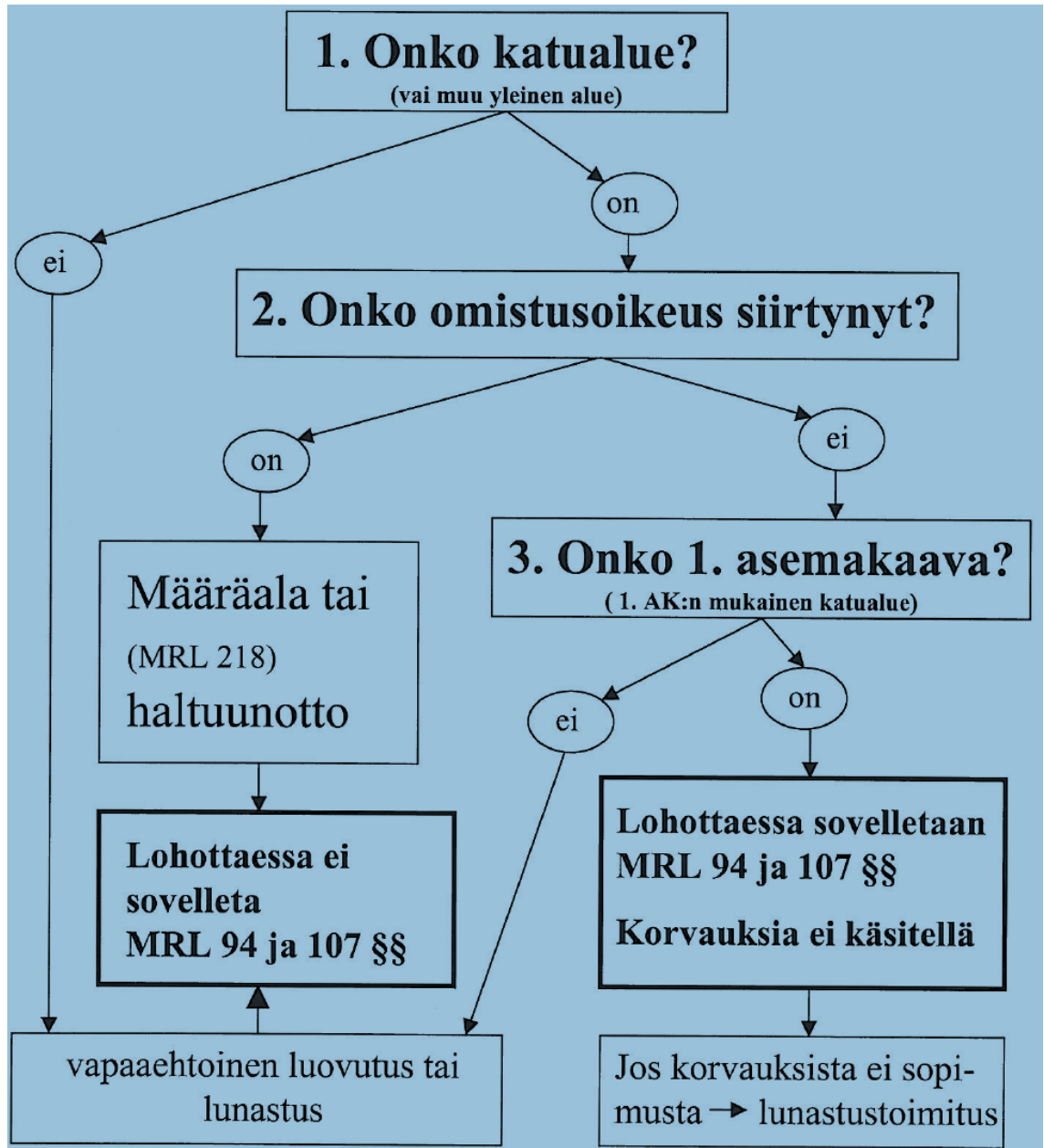
Yleisen alueen lohkominen suoritetaan kunnan tai alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta. Kiinteistörekisterin pitäjä voi tarvittaessa hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että maanomistaja, jonka kiinteistön alueella on katualuetta voi hakea yleisen alueen lohkomista paikalliselta maanmittaustoimistolta tai kiinteistörekisteriä pitävän kaupungin kiinteistöinsinööriltä. Huomattavaa on, että kiinteistörekisterin pitäjänä paikallinen maanmittaustoimisto voi laittaa yleisen alueen lohkomistoimituksen vireille omalla päätöksellään.

Muuten katualueen lohkomisessa noudatetaan kiinteistönmuodostamislaiassa

12.4.1995/554 säädettyä toimitusmenettelyä, joka on esitelty tämän työn luvussa 4.2.

Maankäyttö- ja rakennuslain tultua voimaan 1.1.2000 Maanmittauslaitoksessa koulutettiin PETO-toimitusinsinöörejä katualueiden lohkomistoimituksiin. Prosessia on selvennetty toimitusinsinööri Pauli Laattalan laatimassa kaaviossa kuvassa 6.



Kuva 6. Katualueen lohkomiskaavio (15)

6.7 Lajin muutos kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä

Kiinteistörekisterin pitäjä voi omistajan hakemuksesta tai suostumuksella muuttaa kiinteistön laadun. Muuttamisen edellytyksenä on, ettei kiinteistön uusi laatu ole ristiriidassa kiinteistön käyttötarkoituksen kanssa eikä muuttaminen aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmässä. Jos laadultaan muutettavaan kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, ei kiinteistön laatua saa muuttaa sellaiseksi, ettei se muutoksen jälkeen enää voisi olla kiinnityksen kohteena. (9, § 3.3.) Kiinteistö, joka asemakaavassa on kokonaan tarkoitettu kunnan käyttöön yleisenä alueena, voidaan muodostaa kunnan hakemuksesta yleiseksi alueeksi kiinteistörekisterin pitäjän tekemällä laadun muutospäätöksellä, jos kiinteistöllä ei ole osuuksia yhteisiin eikä siihen kohdistu kiinnityksiä. (14.)

Käytännössä yllä mainitut edellytykset tarkoittavat sitä, että kiinteistörekisterinpitäjän ei tarvitsisi muuttaa muuta kuin kiinteistötunnus ja muut kiinteistön ominaisuudet vastaisivat jo valmiiksi katualueen muotovaatimuksia. Tutkimassani aineistossa ei ollut yhtään tällaista kiinteistöä.

7 Katualueen omistusoikeuden hankkiminen

Maankäyttö- ja rakennuslain myötä 1.1.2000 siirryttiin yhteen detaljikaavamuotoon ja jako katuihin ja rakennuskaavateihin poistui. MRL:ssa on kunnille annettu mahdollisuus katualueiden omistusoikeuden hankintaan menettelyillä, jotka eivät ole kaikkien tahojen ulottuvilla. Menettely on erilainen riippuen siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos. (3.)

Katualueen osalta on syytä tarkemmin tarkastella ensimmäisen asemakaavan käsitettä. Ensimmäiseen asemakaavaan nimittäin rinnastetaan vakiintuneen tulkinnan mukaan katualueen osalta myös sellainen katualue, joka on voimassa olevassa muutoskaavassa katualueita ja joka on ollut katualueita myös alueen ensimmäisessä asemakaavassa ja jokaisessa sen jälkeen mahdollisesti voimassa olleessa asemakaavassa. Toisin sanoen katualue pitää voida katkeamattomana ketjuna johdattaa ensimmäisestä asemakaavasta voimassa olevaan asemakaavaan. Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevan siirtymäsäännöksen, niin kuin myös rakennuslaissa olleen siirtymäsäännöksen, kautta voidaan

ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue johdattaa rakennuslain, jopa asema-kaavalain, aikana vahvistettuun asemakaavaan. (3.)

7.1 Ensimmäinen asemakaava

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella MRL § 94. Erottaminen kunnan omistukseen tehdään yleisen alueen lohkomisella. Huomattavaa on, että yleisen alueen mittausta on puhtaasti alueellisen ulottuvuuden määritys- ja erityisten oikeuksien järjestelytoimitus. Yleisen alueen lohkomisessa ei käsitellä lainkaan katualueen korvaamisasioita, vaan niitä käsitellään erikseen sopimus pohjalta tai lunastuslain mukaisessa toimituksessa. (3.)

Katualueen siirtymistä kunnan omistukseen ei rajoita mitkään pinta-ala-, prosentti- tai muut vastaavat rajoittavat ehdot, vaan koko sen katualueen, joka sisältyy kaavaan, voidaan erottaa kunnalle yleiseksi katualueeksi. Katualueeseen sisältyvä kokonainen kiinteistökin voi myös siirtyä kunnan omistukseen. Myöskään katualueella sijaitseva omaisuus, alueen käyttö tai alueen hallintaoikeudet tai kiinnitykset eivät vaikuta omistusoikeuden siirtoon. Nämä seikat vaikuttavat edellisessä luvussa esiteltyyn katualueen haltuunottoon ja katualueesta maksettaviin korvauksiin. (3.)

7.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutosalueella kunnalla ei ole samanlaista tai vastaavaa mahdollisuutta saada katualue omistukseensa kuin ensimmäisen asemakaavan alueella. Muutosalueella kunta saa katualueen omistukseensa eri kiinteistösaannon muotoja käyttämällä tai lunastamalla. Kunta pystyy yleensä sopimaan katualueen hankkimisesta. Hankkimismuotoina tulevat kysymykseen yleensä maan ostaminen tai vaihtaminen.

7.3 Yleinen tie

Asemakaava-alueeseen sisältyvä yleisen tien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan (MRL 93 §). Tämä säännös koskee yleisen tien aluetta sekä ensimmäisen asemakaavan alueella että myös kaavamuutosalueella. Tien

hallintaoikeus säilyy tienpitäjällä, kunnes tieoikeus lakkautetaan tienpitäjän päätöksellä. Yleisen tien tiealue lunastetaan käyttöoikeutena maanomistajalta tietarkoituksiin. Kunta saa kuitenkin alueen omistusoikeuksin. Kunta on myös saattanut saada lakanneen yleisen tien alueen oikeudesta entiseen tiealueeseen annetun lain nojalla. Tässäkin tapauksessa kunta saa tiealueen omistusoikeuksin. (3.)

7.4 Yksityinen tie

Jos yleiskaava-alueella yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) 1 §:n mukainen yksityinen tie tai tie, jonka maanomistaja on yhdyskuntarakentamisen yhteydessä varannut tiealueeksi, sijaitsee sellaisella alueella, joka kaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, kunnalla on oikeus korvauksetta panna kuntoon tiealue siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen (7, § 92).

8 Lopputuloksia

Edellä esitetyssä teoriakehyksessä olen pyrkinyt ilmentämään kunnan oikeutta katualueeseen ja kuinka se voidaan yleisen alueen lohkomisessa saada ajantasaiseksi kiinteistötietojärjestelmään. Liitteen 3 taulukossa esitän tutkimukseni tärkeimmät tunnusluvut kunnittain.

Työssä käytetyt asemakaavakartat olivat hyvin eritasoisia johtuen kuntien erilaisista käytännöistä, yhteistyöhalukkuudesta ja resursseista. Joidenkin kuntien asemakaavakartat olivat saatavilla internetin välityksellä suoraan kuntien karttapalveluista kaavayhdistelminä eli versioina, jotka kattavat koko kunnan asemakaavoitetun alueen. Joidenkin kuntien kaavat oli mahdollista saada sähköpostin liitteenä pdf-muotoisena kuvana. Heikoimmillaan jouduin selvittämään kunnan voimassa olevat asemakaavat kiinteistörekisterimerkintöjen perusteella maanmittaustoimistolle lähetettyjen kappaleiden perusteella ja skannaamaan kaavat käyttöön pala kerrallaan.

Kunnan prosentuaalinen omistusoikeus katualueisiin antaa viitteitä siitä, että usean kunnan kohdalla ilmaisluovutusvelvollisuus tuskin ylittyisi monessakaan kohteessa.

Vaikka kuntakohtaisessa tarkastelussa, ei välttämättä käynyt selville, oliko digitoitavassa asemakaava-kartassa kyse asemakaavalain, rakennuslain vai maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta detaljikaavasta, sen pystyi päättelemään katualueille muodostuneiden kiinteistökohtaisten palstojen määrästä. Mitä vanhempi detaljikaava, sitä enemmän oli kiinteistöjä osallisena katualueen kiinteistönmuodostuksessa. Uusilla asemakaava-alueilla katualueiden omistukset olivat kokonaan tai lähes kokonaan kunnan omistuksessa.

Vaikka luvussa 3.3 esitelty HE 110/1998 linjaa kunnan tarpeen saada yleiset alueet yksilöidyiksi ja kiinteistörekisteriin merkityiksi, ei Etelä-Savon kunnissa tällaista tarvetta ole esiintynyt. Tästä kertoo tulostaulukossa lohkottujen katualueiden määrä, joka on hyvin vähäinen, eikä näitä alueita edes ole kaikissa tutkituissa kunnissa. Syitä katualueiden lohkomattomuuteen voi olla useita, ja niiden täsmentämiseksi haluan osoittaa tämän jatkotutkimuskohteeksi. Kuntien alati kiristynvä taloudellinen tilanne tai työvoimaresurssien puute, tässä erityisosaamistakin vaativassa ongelmassa ovat vain arvailuja ilman tutkimuksellisia perusteita.

Pääsääntöisesti voidaan todeta, että kiinteistörekisteri selvyyden kannalta, lohkomattomien katualueiden pinta-alat ovat mukana väärissä kiinteistöyksiköissä. Koska katualueiden omistusoikeus, vahvistuneiden asemakaavojen myötä, on pääsääntöisesti kunnilla, niiden ei pitäisi kuulua muihin rekisteriyksiköihin kuin yleisiin katualueisiin, kiinteistötunnuksen ryhmänumerolla 9901. Lohkomattomat katualueet aiheuttavat epäselvyyttä kiinteistörekisteriin ja tämä tulee yleisimmin ilmi alueella suoritettavien kiinteistötoimitusten yhteydessä. Yksityiset asemakaava-alueen kiinteistöjen omistajat tarttuvat kiinteistöjensä pinta-alaproblematiikkaan yleisimmin kiinteistöverotuksen yhteydessä.

8.1 Katualueen lohkomishintamalli

Kiinteistötoimitusmaksusta säädetään laissa Laki kiinteistötoimitusmaksusta 558/1995 ja kiinteistötoimitusmaksun suuruudesta säädetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa kiinteistötoimitusmaksusta 1084/2010. Lohkomisen kiinteistötoimitusmaksu muodostuu toimituskohtaisesti yhdestä 400 euron perusmaksusta ja kiinteistönmuo-

dostusmaksusta. Kiinteistönmuodostusmaksu määräytyy lohkokiinteistöön tai saajakiinteistöön siirrettyjen alueiden pinta-alan perusteella.

Katualueen lohkomistoimitukseksi olen visioinut pinta-ala kooltaan 1 - 5 hehtaaria kokoisen katualueen erottamisen (katualue vastaa tässä lohkokiinteistöä), joka velotetaan maksuasetustaulukon 2 mukaan. Tämän taulukon maksuperusteena on se, että maanmittaustoimisto on tehnyt kaikki toimituksen vaatimat työt. (Liite 3.)

Tässä katualueen lohkomishintamallissa olen käyttänyt hyväkseni työssäni keräämäni aineistoa siten, että olen laskenut yhteen kaikki Etelä-Savon lohkomattomat katualueet hehtaareina ja jakanut sen yhteenlasketulla palstamäärällä. Näin olen saanut keskimääräiseksi palstakooksi 0,1500 hehtaaria.

Viiden hehtaarin lohkottavaan alaan muodostuu noin 30 palstaa keskimääräisen palstakoon perusteella. Koska maksuasetus korottaa kiinteistömuodostusmaksun taulukkohintaa 10 % emäkiinteistöä kohti, on taulukon mukainen maksu 785 euroa korotettava tässä laskentamallissa 30 kertaa 10 %:lla. Kun tähän lisätään 400 euron perusmaksu, saadaan suuntaa-antavaksi hinnaksi 3 540 euroa korkeintaan viittä lohkottua katualuehehtaaria kohti.

Katualueen lohkomishintamallin keskimääräinen kustannus laskee, jos siinä käytetään kiinteistömaksuasetuksen taulukkoa 4, jossa perusteena on se, että asiakas (kunta) on tehnyt tai teettänyt kaikki toimituksen vaatimat maastotyöt. Yllä esitetyllä mallilla hinta-arvioiksi muodostuisi 2 440 euroa katualueen lohkomistoimitusta kohti, kun kyseessä on 1 - 5 hehtaarin kokoinen katualue.

Kiinteistötoimitusmaksun lisäksi toimituksessa velotaan toimitusmenoja, joihin sisältyvät rajamerkkien hankintakustannukset, maastotöiden apuhenkilöille maksettavat palkat sekä kokouspaikan vuokrat.

Tällä laskentamallilla olen arvioinut kuntakohtaisesti kunnassa olevien lohkomattomien katualueiden kustannukset ilman toimitusmenoja ja ilmoittanut tulokset liitteessä 3. Toimitusmenojen käsittelyssä on vaihtoehtoina myös se, että kunta itse hoitaa rajamerkkien hankkimisen tai antaa maastotöissä tarvittavan apuhenkilöstön kunnan työntekijöistä.

8.2 Enonkoski

Enonkoskella kunnan omistus katualueiden osalta on huomattavan korkea, katualueiden yhteismäärän ollessa vähäinen. Kunnan huomattavan suuren katualueomistuksen perusteella Enonkoskella katualueiden lohkominen selventäisi kiinteistörekisteriä keskimääräistä vähemmillä panostuksilla.

8.3 Heinävesi

Heinäveden kunnassa katualueiden lohkominen selventäisi erityisesti kiinteistörekisteriä, koska tulostaulukossa esitetty selvittämätön alue on noin 6 % lohkomattomien katualueiden pinta-alasta. Tätä selvittämätöntä aluetta ei ole merkitty lainkaan yksikönä kiinteistörekisteriin.

8.4 Hirvensalmi

Hirvensalmen erikoisuutena voidaan pitää Urmaslahden uutta asemakaava-alueita, jolle on kaavoitettu huomattavan vähän katualueita. Kaava-alueen liikenne on suunniteltu hoidettavaksi yksityistieverkoston kautta.

8.5 Joroinen

Joroinen on lohkomattomien katualueiden suhteen hyvin keskimääräinen ilmentymä Etelä-Savon kuntien joukossa. Uudet asemakaava-alueet ovat katualueiden osalta lähes kokonaan kunnan omistuksessa ja vanhoilla rakennuskaava-alueilla on sekava kiinteistöömistus. Katualueiden lohkominen tai lunastaminen selkeyttäisi tilannetta kunnassa ja kiinteistörekisterissä.

8.6 Juva

Juvalla on uusien asemakaava-alueiden osalta hyvä tilanne, eli katualueet ovat kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa. Vanhojen rakennuskaava-alueiden osalta tilanne on sekava. Kunnasta saamani tiedon mukaan alueilla on ainakin osittain tehty kiinteistöjen omistajien kanssa sopimuksia, joilla voidaan katsoa haltuunoton tapahtuneen.

Tutkimusta tehtäessä Juvalla on vireillä ainakin yksi katualueen lohkominen, joka on tullut vireille yksityisen kiinteistön omistajan hakemuksesta.

8.7 Kangasniemi

Kangasniemellä tilanne uusien asemakaava-alueiden osalta on hyvin samantapainen kuin kaikilla tutkimukseen valituilla kunnilla. Näiden alueiden omistus on kokonaan kunnalla ja katualueiden lohkominen toisi selvyuden kiinteistörekisteriin. Vanhat rakennuskaava-alueet ovat kiinteistöomistuksiltaan ja -rakenteeltaan sekavia.

8.8 Kerimäki

Kerimäellä kiinteistöjaotukseltaan erityisen sekavia katualueita on, visuaalisesti tarkastellen, vähemmän kuin muissa Etelä-Savon kunnissa. Katualueiden lohkominen kuitenkin selventäisi tilannetta, mutta kustannustaso voisi jäädä toteutuksessa pienemmäksi kuin hintamallissa on esitetty.

8.9 Mäntyharju

Mäntyharjulla on useita kunnan omistamia kiinteistöjä, jotka on selvästi muodostettu asemakaava-alueella liikennetarkoituksiin.

Näissä tapauksissa menettely, jossa kiinteistörekisterin pitäjä voisi kiinteistön lajin muutoksella rekisteröidä ne katualueiksi, ei kuitenkaan tule kysymykseen, koska kiinteistöjen alueet eivät katualueisiin verrattuina ole täysin yhteneviä.

8.10 Pertunmaa

Pertunmaa on kahden taajaman kunta, Kirkonkylä ja Kuortti. Kunnan omistus on melko korkea ja katualueiden lohkominen selventäisi tilannetta sekä kunnassa että kiinteistörekisterissä.

8.11 Punkaharju

Punkaharju on erikoinen tapaus Etelä-Savon kuntien joukossa, koska sillä on useita asemakaava keskuksia. Katualueiden osalta tilanne on kuitenkin keskimääräinen, kunnan omistusosuuden ollessa hyvinkin korkea. Katualueiden lohkominen selventäisi kiinteistönomistusta kunnassa ja kiinteistörekisterissä.

8.12 Puumala

Puumala on Etelä-Savon kuntien joukossa positiivinen poikkeus lohkottujen katualueiden määrän suhteen. Kunnassa on 2000-luvun alussa erotettu osa seurakunnan omistamista katualueista omaksi rekisteriyksikökseen. Tästä toimenpiteestä johtuen useiden asemakaavakatualueiden lohkominen ehyiksi katualueen kiinteistöyksiköiksi ei vaatisi suuria panostuksia.

8.13 Rantasalmi

Rantasalmella kunnan omistama osuus lohkottomista katualueista on vähäisimmästä päästä, ja myös siksi katualueiden lohkominen rauhoittaisi kiinteistönomistusta katualueilla.

Positiivista Rantasalmen kunnassa on aseman seudun taajama, jossa on lohkottu kaikki asemakaavaan merkityt katualueet yhdeksi katualueyksiköksi.

8.14 Ristiina

Ristiinassa kunnan prosentuaalinen omistusosuus kaikista katualueista on huomattavan korkea. Samoin kuin muissa kunnissa, uusien asemakaava-alueiden katualueomistus on lähes kokonaan kunnalla ja vanhat rakennuskaava-alueiden katualueet ovat kiinteistöomistukseltaan hyvin sekavia.

Myös Ristiinassa on selvästi katualueetarkoituksiin erotettuja, kunnan omistamia kiinteistöjä, jotka on rekisteröity kiinteistöyksiköinä, eikä katualueina kiinteistörekisteriin.

8.15 Sulkava

Sulkavalla kunnan omistus katualueiden kiinteistöistä on kaikkein alhaisin. Tästä syystä katualuepalstoja on asemakaava-alueella suhteellisesti eniten tässä tutkimuksessa ja kiinteistöjaotus hyvin sekava.

8.16 Maanmittaustoimisto

Tutkimuksen aikana huomiotani kiinnitti asemakaava-alueella tehtyjen lohkomisten kiinteistöjaotus. Useiden kuntien alueilla on lohkottu tontteja, joihin sisältyy katualuetta. Vaikka Etelä-Savossa asemakaavat ovat ohjeellisen tonttijaon aluetta, voidaan KML:n 32 pykälän perusteella jättää katualue lohkomatta asemakaavan mukaiseen kiinteistöön vaikka se sisältyisi määräalaan tai sitä haettaisiin lohkottavaksi omiin nimiin.

32 § ([22.7.2011/914](#))

Sitovan tonttijaon alueella ei lohkomista saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Jos asemakaava-alueella olevaan määräalaan sisältyy sekä sitovan tonttijaon mukaista aluetta että sen ulkopuolista aluetta, alueet on muodostettava eri kiinteistöiksi, jollei kunta erityisestä syystä anna suostumustaan tästä poikkeamiseen.

Muutoin asemakaava-alueella lohkominen on suoritettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista.

Maanmittaustoimistoilla voitaisiin paikallisesti tutkia mahdollisuutta erikoistua katualueiden lohkomiseen. Osa PETO-prosessin toimitusinsinööreistä on erikoistunut mm. yksityistietoimituksiin ja nähdäkseni katualueiden lohkominen voisi myös täyttää tällaisen erikoistumisen kriteerit. Erikoistuminen voisi omalta osaltaan tehostaa katualueiden systemaattista lohkomista omiksi rekisteriyksiköikseen.

9 Kehitysehdotuksia

Maanmittauslaitoksen työt jakautuvat budjettirahoitteiseen ja tulorahoitteiseen osioon. Tulorahoitteista työtä on toimitus- ja tilaustuotanto ja budjettirahoitteista kiinteistörekisterin pito ja viranomaispalvelu. Kiinteistörekisterinpidon yksi osa-alue on kiinteistörekisterin perusparannustyö, johon kuuluu kiinteistörekisterin systemaattinen parantaminen jonkun tietyn asian suhteen. Tällä menettelyllä on saatu mm. venevalkamat sijaintitietona kiinteistörekisterikartalle käyttöoikeusyksiköinä. Tämä tarkoittaa palvelun parantamista ja tiedon saannin helpottumista KTJ:n käyttäjille. Lohkomattomien katualueiden suhteen voitaisiin kiinteistörekisterin perusparannuksena tutkia kiinteistöjaotusta katualueilla.

Maanmittauslaitoksen toimintatapaan kuuluu verkostoituminen ja yhteistyö muiden viranomaisten ja alueellisesti kuntien kanssa. Paikallisen maanmittaustoimiston prosessivastaavia ja päälliköitä vieraillee vuosittain alueen kunnissa keskustelemassa ja sopimassa yhteisten asioiden hoidosta ja mahdollisista muutoksista esim. lainsäädännöissä. Kuntayhteistyön avulla voitaisiin saada kiinteistörekisteriin sitä selvyttä, mitä lainsäädäntö ja julkisen palvelun laatu vaativat. Samalla yksityiset kiinteistönomistajat saisivat pinta-ala perusteisen kiinteistöverotuksen vastaamaan todellista omistusta.

Kuntayhteistyö mallissa kunta saisi paikalliselta maanmittaustoimistolta kartta-aineiston, jossa katualueet olisi palstoitettu kiinteistöomistusten mukaan, kuten tämän lopputyön tilastotiedon keruussa on tehty. Kiinteistöpalstoista kunta voisi omista arkistoistaan selvittää, onko kyseessä 1. asemakaava vai muutoskaava ja onko alueella tehty haltuunottoa tai maksettu korvauksia katualueesta maanomistajille. Selvityksen tuloksena kunta voisi ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin katualueiden erottamiseksi, hakemalla lohkomista, lunastustoimitusta tai tekemällä vapaaehtoisia kauppoja kiinteistönomistajien kanssa. Näin katualueiden merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin omilla tunnuksillaan voitaisiin saada hallittu menettely, jossa huomioitaisiin sekä kunnan taloudelliset resurssit että maanmittauslaitoksen työtilanne. Yhteistyöneuvotteluissa voitaisiin käydä läpi myös eri vaihtoehtoja toimitusten maastotöiden ja aikataulujen suhteen ja siten vaikuttaa suoraan kunnan kustannuksiin.

Kartta-aineiston avulla kunnat voisivat myös tarkistaa kaavoitustilannettaan. Useissa kunnissa on alueita, jotka on kaavoitettu jo rakennuslain aikaan, mutta ilmeistä tarvet-

ta alueen rakentamiselle ei ole ollut, koska kaava ei ole edes lähtenyt toteutumaan. Tällaisilla alueilla on kyseenalaista edes lohkoa katualueita, kysymykseen voisi varmaan tulla myös kaavan kumoaminen rakentamattomilta osilta.

Lakimuutoksen tarvetta menettelylle, jossa asemakaava-alueiden katualueet saataisiin systemaattisesti erotettua omiksi kiinteistöikseen, ei tämän työn perusteella ole. Kiinteistönmuodostamislain 22 a § antaa katualueiden lohkomistoimituksen vireille saamiseksi kaikki tarvittavat vaihtoehdot. Edellä mainitun pykälän voimaantulo ehdollistui nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloon, ja sen perustelut kertovat selkeästi kiinteistörekisterin selvyysvaatimuksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki uusine menettelyineen on ollut voimassa yli kymmenen vuotta, mutta menettelyä katualueiden lohkomiseksi ei kuitenkaan ole toteutettu lainkirjaimen mukaisesti. Maanmittauslaitoksessa pyritään ilmeisesti välttämään kuntiin kohdistuvaa sanelupolitiikkaa, mutta samalla lain mukaiset vaatimukset kiinteistörekisterin selvydestä jäävät vaillinaiseksi.

Sisäisesti paikallisissa maanmittaustoimistoissa voitaisiin tutkia mahdollisuutta, jossa tietyt toimitusinsinöörit erikoistuisivat katualueiden lohkomistoimituksiin, kuten on menetely mm. yksityistietoimitusten kanssa. Tällä toimintatavalla katualueiden systemaattinen lohkominen ja merkitseminen kiinteistörekisteriin voisivat saada uutta tehokkuutta maanmittauslaitoksessa.

Lähteet:

1 Perusvarannot - tietohuoltomme kansallis pääoma. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/8160> Luettu 25.4.2012.

2 Arvo Kokkonen, Pekka Halme, Sakari Haulos, Tuomas Lukkarinen, Heikki Seppänen, Ari Tella. Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategia 2015. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/maanmittauslaitoksen_toimitustuotannon_strategia_2015.pdf. Luettu 25.4.2012.

3 Yleisten alueiden toteuttaminen. Verkkodokumentti. Kuntaliitto.

http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/yty/verkkoppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/yleisten-alueiden-toteuttaminen.aspx. Luettu 25.4.2012.

4 Kadut ja yleiset alueet. Verkkodokumentti. Kuntaliitto.

<http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/yty/kadut-ja-yleiset-alueet/Sivut/default.aspx>. Luettu 25.4.2012.

5 Tietosivusto. Verkkodokumentti.

<http://www.laki24.fi/ymas-kiinteistotoimitus-maanmittauslaitos.html>. Luettu 26.4.2012.

6 Tietosivusto. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisterikartta> Luettu 26.4.2012.

7 Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

8 Asemakaava-alueen kiinteistötetekniikka. SKTY:n kiinteistöinsinöörien kerho. Suomen kuntatekniikan yhdistys. Julkaisu 17/2002.

9 Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392

10 Kaavoitusseite. Verkkodokumentti. Lahden kaupunki

[http://www.lahti.fi/www/images.nsf/files/5D9B8242A47F4EC9C225774B0024D0E4/\\$file/kaavoitusseite_netti.pdf](http://www.lahti.fi/www/images.nsf/files/5D9B8242A47F4EC9C225774B0024D0E4/$file/kaavoitusseite_netti.pdf). Luettu 5.5.2012.

11 Tietosivusto. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisteritotteet/kiinteistorekisteri/laatutiedot>. Luettu 5.5.2012.

12 Tietosivusto. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/verkkopalvelut/ktj-rekisterinpito/rekisterinpitajat>. Luettu 6.5.2012.

13 Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189

14 Toimitusmenettelyn käsikirja. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2692>. Luettu 6.5.2012.

15 Maanmittauslaitoksen sisäinen koulutusmateriaali yleisen alueen lohkomisesta 2005.

Ei yleisesti saatavilla.

16 Eino Hosia, Arja Terho, Leena Vettenranta, Ilkka Turunen, Terhi Lehtonen. Perusrekisterilainsäädännön tarveselvitys. Verkkodokumentti. Sisäasiainministeriö.

[http://www.intermin.fi/intermin/biblio.nsf/777F266042D4D6E0C225724B004379FC/\\$file/602006.pdf](http://www.intermin.fi/intermin/biblio.nsf/777F266042D4D6E0C225724B004379FC/$file/602006.pdf). Luettu 11.5.2012.

17 Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

http://www.finlex.fi/data/normit/37840-KRO_2011.pdf. Luettu 13.5.2012.

18 Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistörekisterilaiksi. Verkkodokumentti. Eduskunta.

<http://www.edilex.fi/virallistieto/he/fi19850006.pdf>. Luettu 14.5.2012.

19 Julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunta, JUHTA. Verkkodokumentti. Valtiovarainministeriö.

http://www.vm.fi/vm/fi/16_ict_toiminta/07_yhteistyöelimet/01_juhta/index.jsp. Luettu 14.5.2012.

20 JHS- suositukset. Verkkodokumentti. JUHTA.

<http://www.jhs-suositukset.fi/web/guest/jhs/recommendations/138>. Luettu 14.5.2012.

21 Hallintolaki 6.6.2003/434

22 Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain 5 ja 14 b §:n ja kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 49 a §:n muuttamisesta. Verkkodokumentti. Eduskunta.

<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=HE+110/1998+Perustelut&base=erhe&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WP>. Luettu 14.5.2012.

23 Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

24 Lohkominen. Esite E1001 2/2010. Maanmittauslaitos.

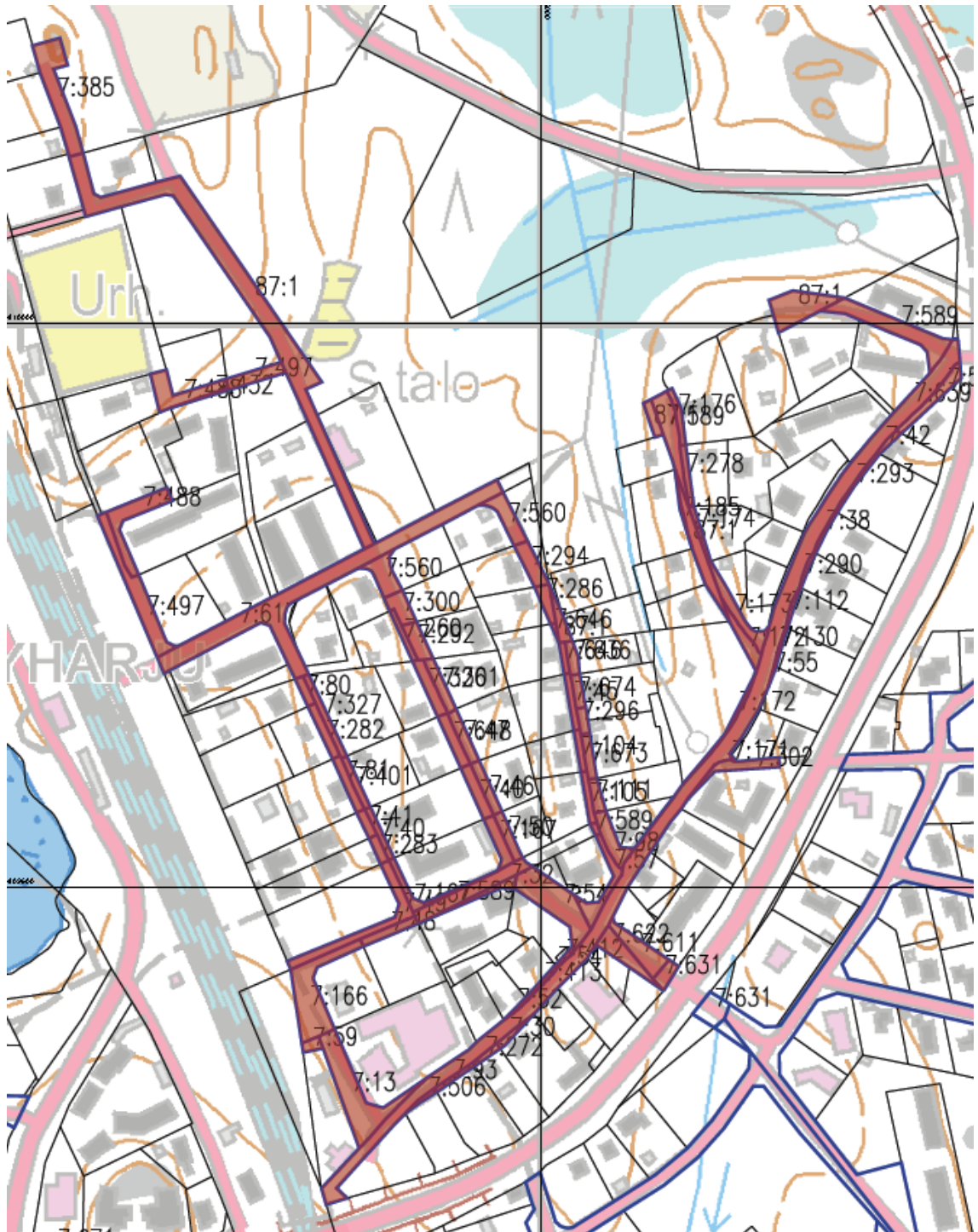
25 Maanmittauslaitoksen johtamisen käsikirja. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

<http://mmlintra.nls.fi/node/3109>. Luettu 15.5.2012.

26 Perustoimitusprosessin käsikirja. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

<http://mmlintra.nls.fi/node/1008>. Luettu 15.5.2012.

Epäselvä kiinteistöjaotus katualueella suunnittelupalstoittain



Liite 2

1 (2)

Liitteen 1 kiinteistöjaotuksen katualuepalstat

507-413-7-523	0,0355	Kauppatie 1
507-413-7-589	0,1012	Kangastie 2
507-413-7-42	0,0073	Kauppatie 2
507-413-7-293	0,0099	Kauppatie 3
507-413-7-385	0,1028	Työväentie 1
507-413-87-1	0,0781	Kangastie 1
507-413-87-1	0,0155	Ahotie 1
507-413-7-176	0,0167	Ahotie 3
507-413-7-589	0,0651	Ahotie 2
507-413-7-278	0,0172	Ahotie 4
507-413-7-185	0,0042	Ahotie 5
507-413-87-1	0,0568	Ahotie 6
507-413-7-174	0,0115	Ahotie 7
507-413-7-173	0,0436	Ahotie 8
507-413-7-38	0,0062	Kauppatie 4
507-413-7-290	0,0057	Kauppatie 5
507-413-7-112	0,0068	Kauppatie 6
507-413-7-130	0,0052	Kauppatie 7
507-413-7-300	0,0290	Työväentie 4
507-413-7-292	0,0298	Työväentie 5
507-413-7-260	0,0133	Työväentie 6
507-413-7-560	0,0412	Rinnetie 1
507-413-7-294	0,0336	Rinnetie 2
507-413-7-286	0,0199	Rinnetie 3
507-413-87-1	0,0206	Rinnetie 4
507-413-7-646	0,0026	Rinnetie 5
507-413-87-1	0,4225	Työväentie 2
507-413-7-488	0,0605	Tommintie 1
507-413-7-488	0,0699	Ratatie 1
507-413-7-497	0,0895	Ratatie 2
507-413-7-432	0,0027	Tommintie 2
507-413-7-497	0,0328	Tommintie 3
507-413-7-560	0,0421	Työväentie 3
507-413-7-646	0,0093	Rinnetie 6
507-413-7-636	0,0162	Rinnetie 7
507-413-7-45	0,0172	Rinnetie 8
507-413-7-674	0,0159	Rinnetie 9
507-413-7-296	0,0125	Rinnetie 10
507-413-7-104	0,0130	Rinnetie 11
507-413-7-673	0,0200	Rinnetie 12
507-413-7-105	0,0165	Rinnetie 13
507-413-7-111	0,0170	Rinnetie 14
507-413-7-589	0,0037	Rinnetie 15
507-413-7-172	0,0278	Ahotie 9
507-413-7-55	0,0013	Kauppatie 8
507-413-7-172	0,0102	Kauppatie 9
507-413-7-171	0,0008	Kauppatie 10
507-413-7-302	0,0338	Kauppatie 11
507-413-7-98	0,0401	Rinnetie 16
507-413-7-57	0,0427	Rinnetie 17
507-413-7-412	0,0028	Taavetintie 6

Liite 2

507-413-7-54	0,0009	Taavetintie 14
507-413-7-622	0,0466	Taavetintie 11
507-413-7-611	0,0524	Taavetintie 12
507-413-7-631	0,0180	Taavetintie 13
507-413-7-639	0,7439	Kauppatie 12
507-413-7-617	0,3438	Kiepintie 1
507-413-7-13	0,1441	Taavetintie 10
507-413-7-80	0,0128	Tanhualantie 1
507-413-7-282	0,0243	Tanhualantie 2
507-413-7-327	0,0261	Tanhualantie 3
507-413-7-81	0,0239	Tanhualantie 4
507-413-7-401	0,0180	Tanhualantie 5
507-413-7-41	0,0127	Tanhualantie 6
507-413-7-301	0,0273	Työväentie 7
507-413-7-326	0,0313	Työväentie 8
507-413-7-47	0,0268	Työväentie 9
507-413-7-648	0,0291	Työväentie 10
507-413-7-46	0,0258	Työväentie 11
507-413-7-40	0,0299	Työväentie 12
507-413-7-283	0,0130	Tanhualantie 7
507-413-7-167	0,0260	Tanhualantie 10
507-413-7-167	0,0291	Työväentie 13
507-413-7-50	0,0225	Työväentie 14
507-413-7-589	0,0770	Taavetintie 3
507-413-7-32	0,0179	Taavetintie 4
507-413-7-54	0,1198	Taavetintie 5
507-413-7-413	0,0074	Taavetintie 7
507-413-7-52	0,0034	Taavetintie 8
507-413-7-93	0,0096	Taavetintie 16
507-413-7-272	0,0079	Taavetintie 17
507-413-7-30	0,0091	Taavetintie 18
507-413-7-506	0,0051	Taavetintie 15
507-413-7-40	0,0159	Tanhualantie 8
507-413-7-49	0,0781	Tanhualantie 9
507-413-7-166	0,1223	Taavetintie 1
507-413-7-48	0,0242	Taavetintie 2
507-413-7-59	0,0104	Taavetintie 9

Lopputulokset

Kunta ja kunta-numero	Lohkomaton katu-alue, ha (palsta lkm)	Kunnan omistuksessa, ha (palsta, lkm)	Kunnan omistus %	Lohkotua katu-alue, ha (palsta lkm)	Lakanutta yleistä tietä, ha (palsta lkm)	Selvittämätöntä aluetta katualueella, ha (palsta lkm)	Arvio kiinteistötoimistuksesta ilman toimitusmenoja (€)
Enonkoski 046	11,0 (83)	9,0 (34)	81,8 (41,0)	-	-	-	7800
Heinävesi 090	26,2 (214)	14,8 (52)	56,5 (24,3)	-	-	1,5898 (1)	18 500
Hirvensalmi 097	17,9 (148)	12,2 (39)	68,2 (26,4)	-	-	-	12 700
Joroinen 171	40,5 (224)	31,6 (78)	78,0 (34,8)	0,4410 (2)	0,0087 (1)	-	28 700
Juva 178	47,3 (303)	37,0	78,2	0,5919 (3)	-	-	33 500
Kangasniemi 213	39,0 (165)	24,8 (58)	63,6 (35,2)	-	-	-	27 600
Kerimäki 246	36,9 (190)	25,8 (54)	69,9 (28,4)	1,1265 (2)	-	-	26 000
Mäntyharju 507	61,2 (402)	40,0 (114)	65,4 (28,4)	-	1,4105 (2)	-	43 300
Perunmaa 588	17,2 (122)	13,1 (40)	76,2 (32,8)	0,8198 (1)	-	-	12 200
Punkaharju 618	39,5 (221)	31,7 (84)	80,3 (38,0)	-	0,1183 (1)	-	28 000
Puumala 623	26,0 (155)	18,0 (63)	69,2 (40,6)	7,7281 (20)	-	-	18 400
Rantasalmi 681	18,5 (193)	10,7 (67)	57,8 (34,7)	3,4494 (2)	-	0,7355 (1)	13 100
Ristiina 696	37,9 (165)	31,0 (73)	81,8 (44,2)	2,0526 (2)	-	-	26 800
Sulkava 768	20,7 (218)	10,6 (33)	51,2 (15,1)	-	-	-	14 700