

LIMINGAN KUNNAN AJANTASA-ASEMAKAAVA ALU-  
EELLA OLEVAT LOHKOMATTOMAT YLEISET ALUEET

Sovisalo Marjut

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2022

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Marjut Sovisalo	<b>Vuosi</b>	2022
<b>Ohjaaja(t)</b>	Katja Palo		
<b>Toimeksiantaja</b>			
<b>Työn nimi</b>	Limingan kunnan ajantasa-asemakaava alueella olevat lohkomattomat yleiset alueet		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	23+0		

---

Tässä opinnäytetyössä haluttiin selvittää Limingan kunnan Kirkonkylän ja Tupoksen asemakaava-alueiden yleisiä alueita missä lohkominen ja kiinteistön muodostaminen on suorittamatta.

Työn selvittäminen oli tärkeää tietoa ja hyvä työväline tulevaisuuden töitä ajatellen. Selvitystyö tehtiin Info Gis karttapalvelun paikkatieto-ohjelman sekä kiinteistötietojärjestelmän avulla. Selvityksessä tarkasteltiin katu- ja puistoalueita. Alueista laskettiin pinta-alat ja kappalemäärät. Työssä käytiin läpi myös yleisesti Limingan kunnan kuntastrategiaa sekä kaavoituksen ja maanhankinnan periaatteita.

Selvityksen tuloksena saatiin yhteensä 34 tiealuetta sekä 35 puistoaluetta, jotka eivät ole kunnan omistuksessa. Niistä laadittiin kartat sekä laskettiin pinta-alat.

Degree Programme in Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Marjut Sovisalo	<b>Year</b>	2022
<b>Supervisor</b>	Katja Palo		
<b>Commissioned by</b>			
<b>Subject of thesis</b>	Subdivision of Public Areas in the Plan Area of Liminka Municipality		
<b>Number of pages</b>	23+0		

---

In this thesis the aim was to find out the general areas of the town plan areas of Kirkonkylä and Tupos in the municipality of Liminka where subdivision and land division have not been completed.

Finding out about the topic provided important information and a good tool for future jobs. The survey was carried out using the spatial data program of the Info Gis map service and the land data bank system. The study looked into street and park areas. Areas and number of pieces were calculated from the areas. The work also covered the municipal strategy of the municipality of Liminka in general, as well as the principles of zoning and land acquisition.

As a result of the survey, a total of 34 road areas and 35 park areas that are not owned by the municipality were obtained. They were mapped and areas were calculated.

Key words

public area, street area

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	5
2	LIMINGAN KUNTA .....	6
2.1	Elämän menoa ja rauhaa.....	6
2.2	Limingan kuntastrategia 2018–2025.....	6
2.3	Kaavoituksen ja maanhankinnan periaatteet .....	9
3	MAANHANKINTA LIMINGASSA .....	10
3.1	Kunnan maanomistuksen hyödyt.....	10
3.2	Kiinteistökauppa .....	10
3.3	Vaihto.....	10
3.4	Maankäytösopimus .....	11
3.5	Kunnan etuusto-oikeus .....	11
4	YLEISEN ALUEEN MÄÄRITELMÄ.....	12
4.1	Katualue.....	12
4.1.1	Ensimmäinen asemakaava .....	13
4.1.2	Haltuunotto.....	13
4.1.3	Korvaukset .....	14
5	SELVITYS .....	14
5.1	Taustatyö .....	16
6	TULOKSET.....	17
7	POHDINTA.....	22
	LÄHTEET.....	23

## 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää Limingan kunnan ajantasa-asemakaava alueella olevat lohkomattomat katu- ja puistoalueet, jotka eivät ole kunnan omistuksessa tai kiinteistönmuodostus on tekemättä. Selvitystyön alueeksi olen valinnut kaksi aluetta, Kirkonkylän ja Tupoksen asemakaava-alueet.

Limingan kunnassa ei ole aiemmin selvitetty lohkomattomia katu- ja puistoalueita. Tämä selvitys on hyvänä työkaluna suunnitellessa yleisien alueiden lohkomisia ja toimitusten hakemista. Tulevia katuhankkeita ajatellen on hyvä selvittää ja suorittaa kadun kiinteistönmuodostus ajan tasalle. Puistoalueiden suunnittelua ja kehittämistä varten on hyvä tietää alueet, jotka eivät ole kunnan omistuksessa.

Työssäni käyn läpi myös maanhankintakeinoja mitä voidaan käyttää, jotta alueet saadaan kunnan omistukseen.

Työn selvittämiseen minua motivoi oma työskentely Limingan kunnassa sekä oman ammattitaitoni kehittäminen.

## 2 LIMINGAN KUNTA

### 2.1 Elämän menoa ja rauhaa

Limingan kunta on linnuista ja luonnosta kansainvälisesti tunnettu vetovoimainen ja vireä kasvukunta. Liminka tarjoaa loistavat palvelut, isot tontit, turvallisen paikan kasvaa ja upean luonnon. Oulun kaupunki on noin 25 kilometrin päässä, jonka sykkeeseen on nopea pyrähtää. Kunta sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla meren rannalla. Pinta-alaltaan se on 651.71 km<sup>2</sup> ja perustamisvuosi on 1477. (Limingan kunta 2022b.) Kuviossa 1 on esitetty Limingan kunnan asukaslukuja 31.12.2021.

	2021
Liminka	
Väestö 31.12.	10 218
Väkiluvun muutos	-20
Väkiluvun muutos, %	-0,2
Alle 15-vuotiaiden osuus, %	30,8
15-64-vuotiaiden osuus, %	58,4
65 vuotta täyttäneiden osuus, %	10,8

Kuvio 1. Limingan kunnan väestö (Tilastokeskus 2022)

### 2.2 Limingan kuntastrategia 2018–2025

Limingan kunnan visiona on, että linnuista ja luonnosta kansainvälisesti tunnettu Liminka on vetovoimainen ja vireä kasvukunta, jossa on tekemistä, näkemistä ja kokemista kaikenikäisille.

Hyvä, parempi, Liminka! (Limingan kunta 2022 a.)

Yhdessä tekemisen meininki pohjautuu kumppanuuteen ja verkostoihin. Kuntana toimimme mahdollistajana ja kumppaniemme menestys on myös Limingalle menestys. Täällä luomme yhdessä kannustavaa ja luottamuksellista ilmapiiriä. Limingassa on vahva usko tekemiseen. Päättäjät ja työntekijät ovat sitoutuneet vetovoimaiseen kuntakuvan vahvistamiseen. Limingan kunnassa uudistutaan ja kokeillaan rohkeasti. Maailman muuttuessa ymmärrämme muutoksen välttämättömyyden. Kunnassa halutaan rohkaista ja tukea toimintatapojen ja ajattelumallien kyseenalaistamista ja avointa keskustelua. (Limingan kunta 2022 a.)

Verotuloja kuntaan saamme yritysten ja uusien työpaikkojen kautta. Näin pystymme turvaamaan kuntalaisille toimivat palvelut ja toimeentulon. (Limingan kunta 2022 a.) Liminka on sijainniltaan erinomaisella paikalla valtateiden 4 ja 8 varrella. Limingan väestö on Suomen 7. koulutetuin, työllisyysaste on Pohjois-Pohjanmaan korkein ja työpaikkaomavaraisuutemme on vain 60 %. (Limingan kehitys 2022.) Limingan kunta kehittää myös kansainvälistymisen polkua varhaiskasvatuksesta opetustoimeen. Myös luontomatkailu on tärkeä osa Liminkaa. Liminganlahti on virkistyksen ja matkailun alueena valtakunnallisesti merkittävimpiä lintualueita. Liminka tarjoaa myös monipuolisesti kulttuuria, liikuntaa, vapaa-ajanviettomahdollisuuksia ja tapahtumia ympäri vuoden eri ikäisille. (Limingan kunta 2022 a.)

Limingan kunta tarjoaa laadukkaat ja monipuoliset liikunta- ja vapaa-ajan harrastusmahdollisuudet. Rantakylän lähivirkistysalue tarjoaa erinomaiset ulkoliikuntapalvelut. Sieltä löytyy talvisin hiihtoladut, maastopyöräilyreitit sekä avantouinti-mahdollisuus. Kesällä paikka tarjoaa monenlaista tekemistä, muun muassa uimaranta, frisbeegolf-rata, kuntoportaat ja maastopyöräily ovat alueella suosittua. Limingan kunta kehittää sähköisiä palveluitaan, jotka ovat asiakkaisen saavutettavissa ajasta ja paikasta riippumatta useassa eri kanavassa. Osallisuus ja yhteisöllisyys on myös keskeisessä roolissa. Kuntalaisia pyritään aktivoimaan vuoropuheluun ja luomalla mahdollisuuksia kohtaamaan eri toimijoiden välistä yhteistyötä ja vapaaehtoisjärjestöjen aktiivista toimintaa. (Limingan kunta 2022 a.)

Maanhankinnalla ja kaavoituksella on tarkoitus ennakoivasti pitää huolta, että kunnalla on riittävä tonttitarjonta yritysten ja asukkaiden tarpeisiin. Limingan kunta kaavoittaa maapoliittisen ohjelman mukaisesti tavoitteena nopea kaavoitus ja tarkoituksenmukainen yhdyskuntarakenteen muodostuminen. Uudet asuinalueet suunnitellaan tiiviiseen yhteyteen olemassa oleviin alueisiin. Yritystontit laajenevat keskittyen valtateiden 4 ja 8 läheisyyteen. Eri-ikäisille ihmisille tarjotaan erityyppistä asumista ja kuntakeskukseen toteutetaan uutta kerrostalorakentamista kuntakeskuksen tiivistämiseksi ja vetovoiman parantamiseksi.

Pääasiassa rakentamista ohjataan kaava-alueille, jossa ohjatun rakentamisen osuus on noin 90 %.

Liikenteen ja saavutettavuuden parantamiseksi joukkoliikennereittejä sijoitetaan tiiviin asumisen, kaupan alueiden, palveluiden ja teollisuuden työmatkaliikenteen varrelle. Lisäksi Liminka varautuu mahdollisen kaksoisraiteen ja eteläisen lentokenttätien mahdolliseen toteutumiseen. (Limingan kunta 2022a.)

#### Elinvoimainen kuntaympäristö

- Työpaikkojen ja yritysten määrä kasvaa
- Pohjois-Suomen paras työllisyysaste ja alle 25-vuotiaiden täystyöllisyys
- Liminka luontomatkailun kärkikohteeksi Pohjois-Suomessa
- Pohjois-Suomen vetovoimaisin kuntabrändi

#### Maankäyttö ja kuntakuva

- Riittävä tonttitarjonta asukkaiden ja yritysten tarpeisiin
- Kunnan muuttotase on positiivinen
- Kuntakeskuksen vetovoima kasvaa
- Saavutettavuus ja liikenneyhteydet paranevat

#### Hyvinvoivat kuntalaiset

- Hyvinvointikertomuksen tavoitteiden toteuttaminen
- Osallistumista ja yhteisöllisyyttä tukevat toimintamallit on otettu käyttöön
- Liminka tunnetaan monipuolisena kulttuuri-, liikunta- ja tapahtumakuntana

#### Talouden tasapaino ja johtaminen

- Kuntakonsernin talous on tasapainossa
- Omistajaohjauksella toteutetaan kuntastrategiaa
- Hyvinvoiva, osaava ja kehityshakuinen henkilöstö
- Oikea-aikainen, avoin ja monikanavainen viestintä (Limingan kunta 2022a.)



### 2.3 Kaavoituksen ja maanhankinnan periaatteet

Limingan kunnan strategian mukaisesti on kasvu turvattu maankäytön ja maapolitiikan suunnittelulla siten, että kunta kaavoittaa pääsääntöisesti kunnan omistamille maille. Maanomistajien tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu on lähtökohtana.

Alueiden yhdyskuntarakennetta ohjataan yleiskaavoilla siten, että palveluiden tuottaminen on tehokasta, laadukasta ja edullista. Aktiiviset neuvottelumenettelyt pitävät tulevaisuuden kasvualueet vapaina suunnittelutarverakentamiselta hajarakentamiselta. Limingan kunta on määritellyt tarkemmat rakentamislinjat kunnan rakennusjärjestyksessä 1.3.2017. (Limingan kunta 2019, 4.)

### 3 MAANHANKINTA LIMINGASSA

Limingan kunnan tavoitteena on hankkia uudet asemakaavoitettavat alueet omistukseensa. Omistamiaan maita kunta kaavoittaa ja rakentaa niille kunnallistekniikan. Kunta hakee lohkomiset tonteille Maanmittauslaitokselta ja myy tai vuokraa valmiit kiinteistörekisterissä olevat tontit rakentajille. (Limingan kunta 2019, 6.)

#### 3.1 Kunnan maanomistuksen hyödyt

Kunnan kyky pitää tonttien hintataso kohtuullisena ja säätelee kasvun ja palveluiden välistä tasapainoa. Asemakaavojen laatiminen on nopeaa ja joustavaa eivätkä omistusrajat rajoita kaavan laatimista. Maan hintatason pitäminen kohtuullisena, joka helpottaa maanhankintaneuvotteluja. Tontinluovutuksella rahoitetaan vähintään kunnallistekniikan investoinnit. Asemakaava saadaan nopeammin viihdytyksi ja valmiiksi. Se myös mahdollistaa edullisen yhdyskuntarakenteen ja ennen kaikkea se vähentää valitusriskiä. (Limingan kunta 2019, 10.)

#### 3.2 Kiinteistökauppa

Kiinteistökauppa suoritetaan maakaaren säännöksiensä mukaisesti, joka perustuu säädettyyn määrämuotoisuuteen. (Maakaari 540/1995 1:1 §) Kiinteistökaupan voi tehdä myös sähköisesti Maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdannan palvelussa. (Kiinteistövaihdannan palvelu 2022.)

#### 3.3 Vaihto

Maata voidaan hankkia kunnalle myös maanvaihdoilla. Vapaaehtoisen tilusvaihdon tarkoituksena on parantaa tilussijoitusta ja tehostaa maankäyttöä vaihtamalla eri kiinteistöihin kuuluvia alueita keskenään. Se perustuu kiinteistön omistajien sopimukseen. Asemakaava-alueilla tilusvaihdoilla voidaan edistää asemakaavanmukaisten aluevarausten toteuttamista. (KML 58.1 §)

### 3.4 Maankäyttösopimus

Yksityisen maanomistajan kanssa voidaan tehdä maankäyttösopimus, jota käytetään vain asemakaava-alueilla tehtävissä kaavamuutoksissa tai täydennysrakentamisessa. (Limingan kunta 2019, 9.)

### 3.5 Kunnan etuosto-oikeus

Kunnalla on myös oikeus käyttää etuosto-oikeuttaan yhdyskuntarakentamiseen. Etuostolla tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeutta käytettäessä kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. (Kuntaliitto 2022a.)

Kunnalla on myös lain mukaan lunastusoikeus. Lunastusmenettelyyn voidaan turvautua tarvittaessa kunnan kehittämisen kannalta oleellisen tärkeiden maanhankinta-alueiden osalta, mikäli muilla keinoilla ei ole neuvotteluissa päästy kuntaa ja maanomistajaa tyydyttävään kokonaisratkaisuun. (MRL 99.1§)

Ensisijainen maanhankintakeino on aina kuitenkin vapaaehtoinen kauppa tai maanvaihto. (Limingan kunta 2019 15).

## 4 YLEISEN ALUEEN MÄÄRITELMÄ

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty, että yleinen alue on asemakaavassa osoitettu katualueeksi, virkistysalueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettu kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteuttavaksi tarkoitettu alue. (MRL 83.1 §)

### 4.1 Katualue

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

Katualueen, jota kunta ei ennestään omista, voi hankkia usealla eri tavalla. Kunta voi hankkia katualueen normaalin kiinteistön tai määräalan hankintaa käsittävien saantojen avulla. (Kuntaliitto 2022b.)

Yleisen alueen lohkominen ratkaisee katualueen kiinteistönmuodostuksen ja omistuksen. Katualue on lohkomisen jälkeen kunnan omistuksessa, mutta ei välttämättä sen hallinnassa. Hallintaoikeuden kunta saa haltuunoton tai lunastuksen kautta. Omistusoikeuden siirtyminen kunnalle ei automaattisesti tarkoita sitä, että korvaukset alueesta on maksettu. Lohkomisen kautta suoritettu omistusoikeus koskee vain maapohjaa, ei kasvillisuutta tai rakennuksia. Yleinen alue lohkotaan, kun toimitushakemuksen perusteena on asemakaava. (Nikander & Laattala 2022, 2)

Katualue on sekä maankäyttö- ja rakennuslain että kiinteistönmuodostamislain mukainen yleinen alue ja kadut toteuttaa kunta (Nikander & Laattala 2022, 4).

#### 4.1.1 Ensimmäinen asemakaava

Kun alueelle hyväksytään ensimmäinen asemakaava, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään ole kuulunut. Se suoritetaan kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella, joka määritelty Maankäyttö- ja rakennuslaissa. (MRL § 94.) Erottaminen tapahtuu yleisen alueen lohkomisella. Yleisen alueen mittaaminen on alueellisen ulottuvuuden määrittäminen ja erityisten oikeuksien järjestelytoimitus. Yleisen alueen lohkomisessa ei käsitellä lainkaan katualueen korvaamisasioita, vaan niitä käsitellään erikseen sopimusperusteella tai lunastuslain mukaisessa toimituksessa. (Kuntaliitto 2022b.)

Asemakaavamuutosalueella ei kunnalla ole samanlaista tai vastaavaa mahdollisuutta saada katualue omistukseensa kuin ensimmäisen asemakaavan alueella. Hankkimismuotoina ovat eri kiinteistösaannot esimerkiksi kauppa, vaihto tai lunastus. Katualueen lunastus, kuten muukin yleisen alueen lunastus, haetaan paikallisesta maanmittaustoimistosta. Koska lunastus perustuu voimassa olevaan asemakaavaan, ei tarvita erillistä lunastuslupaa, vaan toimituksen saa vireille hakemuksen perusteella. (Kuntaliitto 2022b.)

#### 4.1.2 Haltuunotto

Katualue täytyy ottaa kunnan haltuun ja hankkia käyttöoikeus kadun rakentamiseen. Jos kunta ei ole itse toimittanut haltuunottoa rakennuslain tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteella ennen alueen lunastusta, haltuunotto tapahtuu lunastustoimituksessa lunastuslain säädetyssä järjestyksessä eli joko säännönmukaisena haltuunottona (LunL 57 §); tai ennakkohaltuunottona (LunL 58–64 §). (Nikander & Laattala 2022, 14).

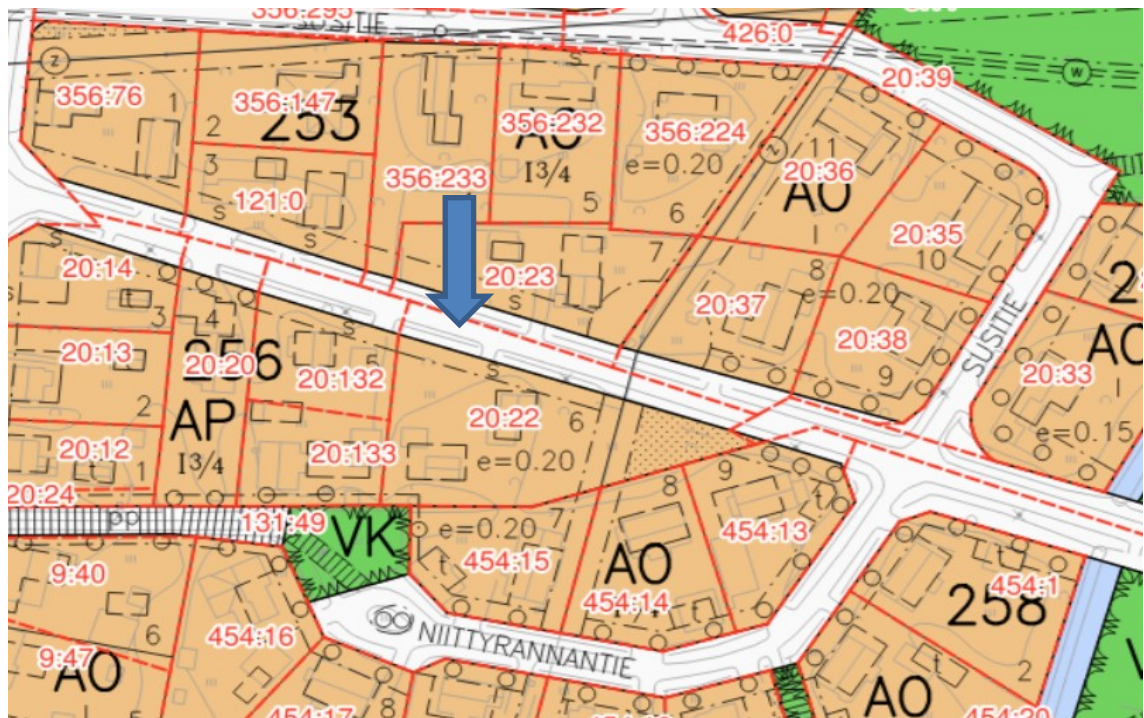
### 4.1.3 Korvaukset

Kun alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava, on kunta velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta. Korvaus lasketaan, kun luovitetavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen omistamastaan maasta asemakaava-alueella tai jos rakennusoikeuden määrä on sitä suurempi, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle asemakaavoitetulla alueella.

Tätä kohtaa noudatetaan vain ensimmäisen asemakaavan mukaan. Jos alueelle on vahvistettu tai vahvistetaan useampia asemakaavoja, tarkastelu suoritetaan asemakaavoittain. (Kuntaliitto 2022b.)

## 5 SELVITYS

Limingassa on useita vanhoja katu- ja puistoalueita, joita ei ole lohkottu asemakaavanmukaisesti katualueeksi. Selvittämilläni alueilla ensimmäinen hyväksytty rakennuskaava on vuodelta 1963. Sen jälkeen tullut useita kaavamutoksia. Kuvassa 2 on esitetty lohkomaton katualue kirkonkylän alueelta. Nuolen osoittamassa kohdassa näkyy, että katualueen lohkominen on suorittamatta. Kiinteistörajat eivät ole asemakaavan mukaiset.



Kuva 2. Lohkomaton katualue

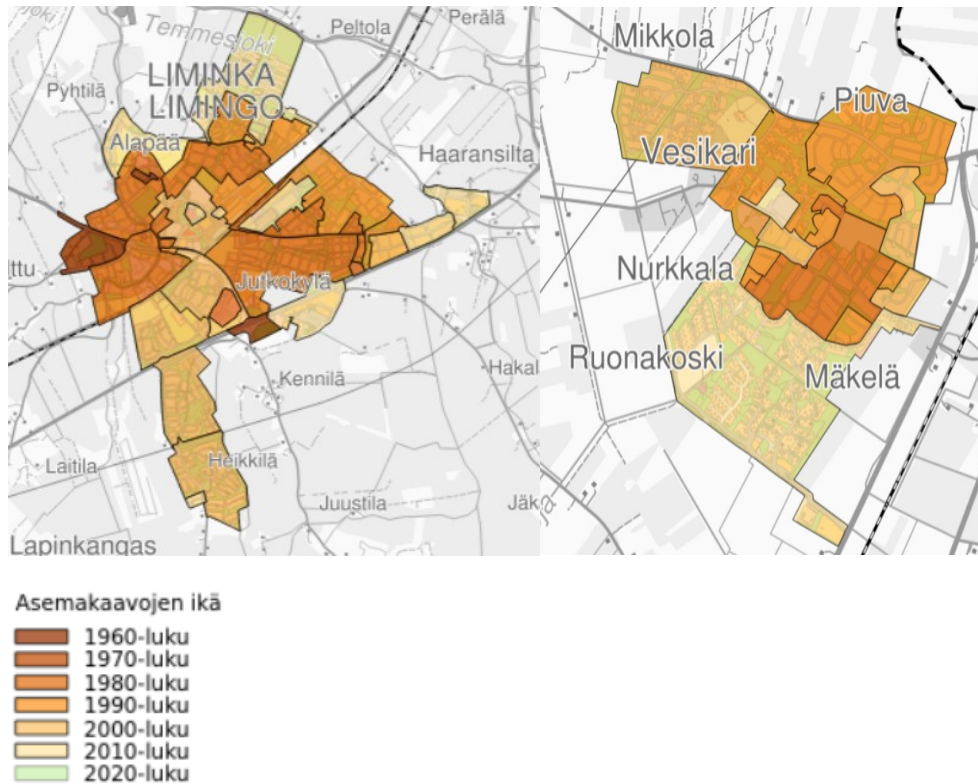
Kuvassa 3 on esitetty alue, jossa kiinteistönmuodostus on suoritettu. Tontit on lohkottu asemakaavan mukaisesti sekä katu- ja puistoalueet ovat selkeitä.



Kuva 3. Asemakaavan mukainen alue



Kuvassa 4 on esitetty tutkimani Kirkonkylän ja Tupoksen asemakaava-alueet.



Kuva 4. Limingan Kirkonkylän ja Tupoksen asemakaava-alueet.

## 5.1 Taustatyö

Selvityksen olen suorittanut työpaikallani Limingan kunnassa kevään 2022 aikana. Työn tekemiseen olen käyttänyt QGIS Web Client ohjelmaa.

QGIS Web Client perustuu avoimen lähdekoodin sovellukseen (OpenLayers, GeoExt and ExtJS). Sovellus tukee kartan näyttämistä, ominaisuustietojen kyselyä, merkintöjen selitteiden esitystä, hakutoimintoja ja tulostusta. Karttaohjelmaa ylläpitää Sweco Ympäristö. (Limingan kunta 2022c.) Omistajatietojen selvittämiseen käytin Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelua.



## 6 TULOKSET

Tekemäni selvityksen jälkeen lohkomattomia katualueita löytyi Kirkonkylän asemakaava alueelta 29 kappaletta. Rakentamattomia teitä, joita ei ole vielä rakennettu asemakaavan mukaisesti on 4 kappaletta ja pinta-alaltaan yhteensä noin 5893 m<sup>2</sup>. Puistoalueita, joita kunta ei omista, selvityksen mukaan löytyi 24 kappaletta.

Alla olevassa taulukossa 1 lueteltu Kirkonkylän alueen lohkomattomat katualueet.

TIEN NIMI	PINTA-ALA	HUOMIOITAVAA
Aabramintie	n. 2600 m <sup>2</sup>	
Aisatie	n. 411 m <sup>2</sup>	
Alapääntie	n.1431 m <sup>2</sup>	
Ellantie	n. 580 m <sup>2</sup>	ei rakennettu
Honkitie	n. 2400 m <sup>2</sup>	
Kansanopistontie	n. 2886 m <sup>2</sup>	
Kaiterankuja	n. 108 m <sup>2</sup>	
Krankantie	n. 173 m <sup>2</sup>	
Käräytie	n. 787 m <sup>2</sup>	
Kyyhkytie	n. 295 m <sup>2</sup>	
Meijerintie	n. 130 m <sup>2</sup>	
Mutkalankaari	n. 627 m <sup>2</sup>	
Myllykuja	n. 4214 m <sup>2</sup>	
Pappilantie	n. 2400 m <sup>2</sup>	
Peltopyyntie	n. 920 m <sup>2</sup>	
Peräkyläntie	n. 606 m <sup>2</sup>	
Pöykuja	n. 2800 m <sup>2</sup>	
Porkkalan- kulma	n. 678 m <sup>2</sup>	
Puodinmäentie	n. 1945 m <sup>2</sup>	

Rekitie	n. 2288 m <sup>2</sup>	
Sipolankuja	n. 1568 m <sup>2</sup>	
Tapulitie	n. 2715 m <sup>2</sup>	ei rakennettu
Teeritie	n. 1600 m <sup>2</sup>	
Toivontie	n. 504 m <sup>2</sup>	
Tuomikosken- tie	n. 2193 m <sup>2</sup>	
Tyynelänkuja	n. 1650 m <sup>2</sup>	ei rakennettu
Vuotilankuja	n. 423 m <sup>2</sup>	
Ystäväntie	n. 294 m <sup>2</sup>	
Vasaratie	n. 948 m <sup>2</sup>	ei rakennettu

Taulukko 1. Kirkonkylän alueen lohkomattomat katualueet.

Alla olevassa taulukossa 2 on lueteltu Kirkonkylän puistoalueet, joita kunta ei omista.

PUISTO	PINTA-ALA	KAAVAMERKINTÄ
Aabramintien puisto	n. 2600 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Niittomiehentien puisto	n. 310 m <sup>2</sup>	RP, ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalue
Ilponrinne	n. 1883 m <sup>2</sup>	VL/s, Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.
		Alueella sallitaan vain maisemanhoidolliset toimenpiteet.
Alapääntien puisto	n. 105 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Kedonperäntie kanava	n. 149 m <sup>2</sup>	W, vesialue
Ketunmaantien alkupää	n. 30040 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Kujakyläntien puisto	n. 38755 m <sup>2</sup>	VP, puisto

Kyyhkytien pää	n. 2216 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Alapää Liminkajo-kivarsi	n. 2650 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Mutkalankaaren puisto	n. 7399 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Nahkurinpuisto	n. 4500 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Pitkäkosken puisto	n. 5300 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Pappilan puisto	n. 9900 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Rajalin puisto	n. 3800 m <sup>2</sup>	VU, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
Rekitien puisto	n. 5827 m <sup>2</sup>	VL-1, lähivirkistysalue, alue on säilytettävä avoimena
Sorsapuisto	n. 4300 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Kirkkopuisto	n. 6375 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Teeritien puisto	n. 4300 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Ystävöntien puisto	n. 2670 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Kurkitien puisto	n. 2655 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Valimotien puisto	n. 1823 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Värminkoskentie	n. 1590 m <sup>2</sup>	EV, suojavaikheralue
Juustilanpuisto	n. 27504 m <sup>2</sup>	VP, puisto
Vuotilanpuisto	n. 8286 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue

Taulukko 2. Kirkonkylän puistoalueet kunta ei omistajana.

Tupoksen asemakaava-alueelta katualueita löytyi 5 kappaletta ja puistoalueita 11 kappaletta.

Alla olevassa taulukossa 3 on lueteltu Tupoksen alueen lohkomattomat katualueet.

TIEN NIMI	PINTA-ALA
Biltontie	n. 490 m <sup>2</sup>
Haapalehto	n. 230 m <sup>2</sup>
Sortavantilantie	n. 1325 m <sup>2</sup>
Jokelankuja	n. 1669 m <sup>2</sup>
Oikotie	n. 4246 m <sup>2</sup>

Taulukko 3. Tupoksen alueen lohkomattomat katualueet.

Alla olevassa taulukossa 4 on lueteltu Tupoksen puistoalueet, joita kunta ei omista.

PUISTO	PINTA-ALA	KAAVAMERKINTÄ
Haapalehtopuisto	n. 2388 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Jaakonpuisto	n. 11060 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Jokelankujan puisto	n. 7710 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Länsiranta puisto	n. 2181 m <sup>2</sup>	VR, retkeily- ja ulkoilualue
Mäenmutkakuisto	n. 510 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Matinmännikkö	n. 9198 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
	n. 2097 m <sup>2</sup>	W, vesialue
Kuuppakankaan puisto	n. 412 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue

Näpäntie puisto	n. 2204 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Oikotie puistot	n. 7519 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue
Tarhapuisto	n. 7450 m <sup>2</sup>	VL, lähivirkistysalue ja VK, leikkipuisto
Vesikarinmä- nikkö	n.27849 m <sup>2</sup>	VR, retkeily- ja ulkoilualue ja W, vesialue

Taulukko 4. Tupoksen puistoalueet kunta ei omista.

Selvityksen alueella olevat tiet ovat olleet niin kutsuttuja rakennuskaavateitä. Näiltä kaikilta tutkimiltani alueilta osasta katualueista löytyy vanhoja kunnan tekemiä haltuunottosopimuksia. Ne ovat tuoneet ainoastaan käyttöoikeuden tiehen, eikä niistä ole seurannut kiinteistönmuodostusta. Rakennuslain nojalla haltuun otetut rakennuskaavatiet siirtyivät 1.1.2000 kunnan omistukseen mutta ne säilyvät rakennuskaavateinä, kunnes ne on muodostettu yleisiksi alueiksi ja merkitty kiinteistörekisteriin. (MRL 218.1-2 §) Olemassa olevien haltuunottosopimusten perusteella voidaan päättää, haetaanko suoraan lohkomistoimitus vai onko kyseessä lunastustoimitus.

Nyt kun alueet on selvitetty, on helpompaa ryhtyä hakemaan toimituksia. Kunnan tulee valita oikea toimituslaji haettaessa toimitusta maanmittauslaitokselta. Alueen tulee olla selkeä, jonka lohkomisen edellytykset ovat kiinteistönmuodostamislaisissa säädetty. Yleisen alueen lohkomisen tulee kysymykseen vain selkeissä tapauksissa, jos korvauskysymykset ja haltuunotto on suoritettu kunnan puolesta. Muissa tilanteissa on kyseessä lunastustoimitus. Maanmittauslaitos suorittaa toimituksen Avaimet käteen- periaatteella, jolloin omistus, haltuunotto, korvaukset ja kiinteistönmuodostus saadaan kerralla kuntoon. (Nikander & Laattala 2022, 11).

Kunnan kannalta on hyvä suorittaa kiinteistönmuodostus kuntoon. Tiehankkeet etenevät jouheammin, kun katualueet ovat kunnan hallinnassa. Jos kunta on hakenut alueelle rahoitusta esimerkiksi kadun kunnostamista varten, voi rahoittaja vaatia kadun kiinteistönmuodostuksen olevan suoritettuna. Kiinteistön omistajan kiinteistövero perustuu myös virheellisiin pinta-ala tietoihin.

## 7 POHDINTA

Tämä selvitystyö oli itselle tärkeä tehtävä. Se auttaa tulevaisuutta varten, miten lohkomisia kannattaa hakea ja millä aikataululla. Omaa työtäni kunnassa ajatellen ja tätä työtä tehdessäni olen ymmärtänyt enemmän yleisistä alueista sekä ensimmäisen asemakaavan merkityksestä. Opinnäytetyöprosessi ja maanmittausinsinöörin tutkinnon suorittaminen antaa minulle varmuutta omaa työtäni ajatellen.

Tutkiessani vanhoja rakennuskaavateiden haltuunotto sopimuksia pohdin mielessäni, että kunnan olisi hyvä vuosittain suorittaa ainakin muutama yleisen alueen lohkominen. Tietysti se maksaa kunnalle ja vaatii työntekijältä aikaa, mutta se olisi hyvin tärkeää. Yleisten alueiden lohkominen on aikaa vaativa prosessi. Täytyy selvittää hakemukseen toimituksen oikea laji, haetaanko yleisen alueen lohkominen vai katualueen lunastaminen. Tämä vaatii vanhojen haltuunottoasiakirjojen läpikäymistä ja selvittämistä löytyykö niitä ollenkaan. Kaavahistorian ymmärtäminen ja siihen perehtyminen on myös tärkeä osa tätä työtä.

Tulevia tiehankkeita ajatellen, jos katualueen kiinteistönmuodostus on tekemättä, ehditään se hoitaa kuntoon. Näin katualueen rakentaminen tai peruskorjaamisen aloittaminen sujuu jouhevasti. Puistoalueiden hankkiminen kunnalle vaatii maaneuvotteluja ja kunnan puistosuunnitelmien läpikäymistä.

Lopputulokseen olen tyytyväinen ja aihe oli mielenkiintoinen. Tästä voisi vielä jatkaa koska aihe alue on laaja kokonaisuus.

## LÄHTEET

Kiinteistövaihdamman palvelu 2022. Viitattu 5.5.2022 <https://www.kiinteisto-asiat.fi/>.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4 1995/554

Kuntaliitto 2022 a. Maapolitiikan opas. Etuosto. Viitattu 5.5.2022 <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-kei-not/etuosto/>.

-b. Maapolitiikan opas. Yleisten alueiden toteuttaminen. Viitattu 6.5.2022 <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-kei-not/yleisten-alueiden-toteuttaminen/>.

Limingan kehitys 2022. Viitattu 2.5.2022 <https://limingankehitys.fi/>.

Limingan kunta 2019. Kaavoituksen ja maanhankinnan periaatteet. Viitattu 2.5.2022. <https://www.liminka.fi/wp-content/uploads/Kaavoituksen-ja-maanhankinnan-periaatteet-2018-muutettu-2.9.2019.pdf>.

Limingan kunta 2022a. Kuntastrategia. Viitattu 2.5.2022 <https://www.liminka.fi/kunta-ja-hallinto/kuntastrategia/>.

Limingan kunta 2022b. Liminka-tieto. Viitattu 25.4.2022 <https://www.liminka.fi/kunta-ja-hallinto/liminka-tieto/>.

Limingan kunta 2022c. Digitaalinen kartta- ja kaava-aineisto. Viitattu 10.5.2022 <https://www.liminka.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/digitaalinen-kartta-ja-kaava-aineisto/>.

Lunastuslaki 29.7.1977/603.

Maakaari 12.4 1995/540.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Nikander, J & Laattala, Pauli 2022. Yleisten alueiden lohkomisen ja korvausmenettelyt. Hallintoakatemia: Webinaari 16.3.2022. Viitattu 9.5.2022

Tilastokeskus 2022. Kuntien avainluvut. Viitattu 25.4.2022. [https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien\\_avainluvut/](https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/).