

Olli Metso

Katualueiden haltuunotto ja haltuunottorekisterin luominen

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Maanmittausinsinööri
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma
Insinööryö
10.10.2012

Tekijä Otsikko	Olli Metso Katualueiden haltuunotto ja haltuunottorekisterin luominen
Sivumäärä Aika	30 sivua + 3 liitettä 10.10.2012
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	maanmittausteknikko Tuija Palkki lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Opinnäytetyön aiheena on katualueiden haltuunottorekisterin perustaminen ja siihen liittyvän lainsäädännön esittely rekisterin laatijan näkökulmasta. Opinnäytetyö laadittiin yhteistyössä Tuusulan kunnan kanssa. Arkistoituja katualueiden ja rakennuskaavateiden haltuunottosopimuksia kunnassa on 1960-luvulta nykyhetkeen asti. Näistä suurin osa on vielä lohkomatta kunnan omistukseen.</p> <p>Tarve sähköiselle haltuunottorekisterille tuli kiinteistörekisteriä selventämään pyrkivän maankäyttö- ja rakennuslain tultua voimaan. Tärkeimpänä muutoksena aikaisemmin katualueiden haltuunottoa ohjanneeseen rakennuslakiin nähden pidetään lain tapaa luovuttaa haltuunotetun katualueen omistusoikeus kunnalle pelkän käyttöoikeuden sijasta. Työssä esitellään muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 13. luku 94 § <i>Katualueen siirtyminen kunnalle</i> ja 95 § <i>Katualueen haltuunotto</i>, jotka ohjaavat tarkasti katualueen omistusoikeuden siirtymistä kunnalle ja kertovat myös, milloin kunta on oikeutettu tekemään haltuunoton. Lisäksi työssä käsitellään katualueiden haltuunoton kunnalle mahdollisesti aiheuttamia velvoitteita.</p> <p>Haltuunottosopimuksia tarvitaan lohkomistoimituksissa, joten asiakirjojen käyttöä pyritään tehostamaan sähköisellä rekisterillä. Sen avulla tiedot ovat helposti saatavilla, pysyvät täsmällisenä, ja turha informaatio pystytään karsimaan. Rekisterin avulla kokonaiskuva työprosessista selkeytyy ja haltuunotettujen alueiden siirtäminen kunnan omistukseen nopeutuu.</p> <p>Opinnäytetyötä varten rekisteröidyt haltuunotot käsittävät noin neljäsosan koko kunnanarhivon haltuunottosopimuksista. Rekisteröinnin apuvälineenä käytettiin ArcGis-paikkatieto-ohjelmaa, jonka avulla haltuunotettujen alueiden fyysiset ulottuvuudet sekä tarpeellinen informaatio, kuten haltuunotetun alueen omistajan tiedot, pinta-ala, sopimuspäivämäärä ja kadunnimi, tallennettiin. Rekisteri luotiin käytettäväksi karttapalveluna, minkä vuoksi haltuunotetut alueet piirrettiin kartalle ja informaatio linkitettiin näihin alueisiin.</p>	
Avainsanat	haltuunotto, katualue, kunta, Tuusula

Author	Olli Metso
Title	Taking possession of street zones and creating a digital register of taking into possession
Number of Pages	30 pages + 3 appendices
Date	10 October 2012
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Tuija Palkki, Land Surveying Technician Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>The objective of this thesis was to study the forming of the digital register of street zones possession orders and the related legislation in registration authority's point of view. The thesis was made in co-operation with the municipality of Tuusula which has possession orders originated from 1960's until nowadays. Most of these possessions are still not subdivided to the municipality of Tuusula's land ownership.</p> <p>The urge to create a digital register of possession orders began at the same time when the Land Use and Building Act came into force. The most important reform compared to the former building act is a duty to assign the ownership of possessed street zones to municipality instead of bare usufruct. Among with the other legislation, two major subsections of the Land Use and Building Act are introduced in the thesis; 13th article 94 § <i>Katualueen siirtyminen kunnalle (Street zone transition to the municipality)</i> and 95 § <i>Katualueen haltuunotto (Possession of street zone)</i>. These subsections control precisely ownership's transferring and tell when the municipality is allowed to take possession of street zones. Taking street zones into municipality's possession produces legal obligations for municipality and these issues are also shown in this thesis.</p> <p>Possession orders are needed in subdivision procedure which means that it is profitable to develop a new digital register for possession order. Digital register allows access to the information easily and all the information is easy to keep updated. Manual possession order files include a lot of unnecessary information which can be removed during digitalization and therefore digital register helps author to keep the register accurate and plain. Digital register which is made with GIS software also helps to keep overall picture of working process accurate and transferring of possessed street areas to municipality's ownership gets easier and faster.</p> <p>One fourth of the Tuusula municipality archive street possession orders were registered into the digital archive for this thesis. ArcGis software was used as a tool to create the digital register. Added information were e.g. physical dimensions of the possessed street zone, owner's name, possession date and street name. Since the register was created to use as a map service the information and physical location were linked together.</p>	
Keywords	municipality, possession, street zone, Tuusula

Sisällys

Lyhenteitä ja käsitteitä

1	Johdanto	1
2	Katujen haltuunoton laillinen peruste ja haltuunottomenettely	2
2.1	Katualueiden haltuunoton perusta maankäyttö- ja rakennuslaissa	2
2.2	Katualueen korvaaminen	4
2.3	Normaali katualueen haltuunottomenettely Tuusulan kunnassa	6
2.4	Haltuunotosta tiedottaminen	7
2.5	Haltuunoton aiheuttamat velvoitteet kunnalle	8
2.6	Toimintamallien kehittäminen ja tulevaisuuden näkymät	11
3	Haltuunottorekisterin luominen	16
3.1	Tuusulan kunnan haltuunottorekisterin tilanne talvella 2011–2012	16
3.2	Työohje	17
3.3	Jokelan Markkinakujan rekisteröinti	26
3.4	Ongelmat ja parannukset sekä lopputulos	27
4	Yhteenveto	29
	Lähteet	30
	Liitteet	
	Liite 1. Haltuunotto- ja korvaussopimus	
	Liite 2. Haltuunottokartta	
	Liite 3. Haltuunottokorvauslaskelma	

Lyhenteitä ja käsitteitä

KML	Kiinteistönmuodostamislaki
KTJ	Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kiinteistötietojärjestelmä
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
TuuGis	Tuusulan kunnan ylläpitämä viranomaisen paikkatietosivusto, josta voidaan selvittää muun muassa kiinteistöjen omistajatiedot

1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö toteutettiin yhdessä Tuusulan kunnan Kiinteistöviraston ja Metropolia-ammattikorkeakoulun kanssa. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää katualueiden haltuunottoa ohjaava lainsäädäntö rekisterin ylläpitäjän näkökulmasta, saattaa alulle sähköinen katualueiden haltuunottorekisteri Tuusulan kunnan käytettäväksi ja luoda ohjeet rekisterin ylläpitoon. Sähköisen rekisterin tavoitteena on tehostaa katualueiden haltuunottorekisterin käyttöä ja täten haltuunotettujen katualueiden siirtämistä kunnan omistukseen. Rekisterin ylläpito-ohjeet ovat yleispätevät ja soveltuvat siten kunnille, jotka käyttävät ArcGis-paikkatieto-ohjelmaa.

Tuusula on keskiuusimaalainen noin 38 000 asukkaan kunta. Sen 225,43 km²:n kokonaispinta-alasta maapinta-alaa on 219,69 km². Kunnan omistamat maa-alueet 31.12.2010 olivat 27 km² ja asemakaavoitetun alueen pinta-ala oli 32,1 km². (Tuusulan kunta 2012.)

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan kunta, valtio tai muu julkisyhteisö voi ottaa haltuunsa erilaisia alueita, jotka sillä asemakaavan mukaisesti on tarkoitus toteuttaa yleisiksi alueiksi. Kuntien suorittama katualueiden haltuunotto on yksi esimerkki tällaisesta toiminnasta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132: 95 §)

Katualueiden haltuunottoa tarvitaan, jotta yhteiskunnan rakentaminen voisi noudattaa sille maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä yleisiä tavoitteita. Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä. Lain henkeen kuuluu myös vuorovaikutuksen ylläpito eri osapuolten välillä ja tiedottamisen avoimuus. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132: 1 §)

2 Katujen haltuunoton laillinen peruste ja haltuunottomenettely

2.1 Katualueiden haltuunoton perusta maankäyttö- ja rakennuslaissa

Maan luovuttamisesta ja lunastamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL), jonka eduskunta hyväksyi 5.2.1999, ja joka tuli voimaan 1.1.2000. Tätä ajankohtaa ennen katualueiden haltuunotosta säädettiin vanhassa rakennuslaissa, jonka MRL korvasi.

Katualueella tarkoitetaan asemakaavassa osoitettua yleistä aluetta. Maankäyttö- ja rakennuslain 12. luku 83 § *Kadut ja muut yleiset alueet* määrittelee yleisen alueen:

Yleisellä alueella tarkoitetaan tässä laissa asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta.

Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132]

Maankäyttö- ja rakennuslain 13. luku 94 § *Katualueen siirtyminen kunnalle* ja 95 § *Katualueen haltuunotto* ohjaavat tarkasti katualueen omistusoikeuden siirtymistä kunnalle ja kertoo myös, milloin kunta on oikeutettu tekemään haltuunoton:

94 § Katualueen siirtyminen kunnalle

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132]

95 § Katualueen haltuunotto

Kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

Jos 1 momentissa tarkoitetulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas 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.

Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kunta saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132]

Karjaan kaupungininsinööri Tom Granström katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain tapa luovuttaa katualueen omistusoikeus kunnalle on omiaan selventämään kiinteistöjärjestelmää. Aikaisempi rakennuslaki antoi haltuunotetuille alueille vain käyttöoikeuden, mutta nykyään haltuunotetut alueet voidaan MRL:n mukaan lohkoa myöhemmin kunnan omistukseen. (Granström 2001.)

On tärkeää oivaltaa, mistä omistusoikeus koostuu ja mitä varallisuus on, jotta voidaan ymmärtää, mikä ero on kunnan omistamalla ja haltuunottamalla alueella. "Omaisuuksien käsite muodostetaan esineoikeudessamme oikeuksien tasolla. Tämän mukaisesti omaisuus koostuu varallisuus-oikeuksista. Varallisuus-oikeudet ovat joko kiinteää tai irtainta omaisuutta." (Andström 2003.) Katualueen haltuunotossa kyse on prosessista, jonka oikeusvaikutukset kohdistuvat kiinteään omaisuuteen.

Omistusoikeudella on tärkeä sija yksityisoikeuden alalla. Omistusoikeus on totuttu määrittelemään sen kolmen eri elementin avulla, jotka ovat omistajan hallintaoikeus, kompetenssi ja dynaaminen suoja. Omistajan kompetenssilla tarkoitetaan oikeussubjektin eli omistajan kykyä määrätä omistusoikeudesta kohteeseen. Esimerkiksi kohteen kauppa vaatii omistajalta kompetenssia, eli kelpoisuutta luovuttaa omistusoikeus toiselle. Omistajan kompetenssia voidaan kuitenkin laissa rajoittaa. Esimerkiksi kiinteän omaisuuden omistajanvaihdosta säätelee Ruotsin vallan ajalta pohjansa saava maakaari, jonka mukaisia muotomääräyksiä tulee noudattaa. Omistusoikeuden tärkeimpänä osana voidaan pitää hallintaoikeutta, jolla tarkoitetaan yksinomaista suojattua käyttöoikeutta omistuskohteeseen. Se antaa omistajalleen oikeuden käyttää omistuskohdetta halutulla tavalla ja oikeuden vaatia, että muut eivät estä hänen omistamansa kohteen käyttöä. (Andström 2003.)

Katualueen haltuunotossa alueen juridinen ja tekninen omistusoikeus säilyy kiinteistön omistajalla, vaikka aluetta koskeva omistajan hallintaoikeus siirtyy kunnalle. Tämä johtaa siihen, että haltuunotettu alue näkyy esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmässä edelleen alkuperäisen omistajan, eikä kunnan, nimellä. Hallintaoikeuden siirtyminen kunnal-

le mahdollistaa kuitenkin kadun rakentamisen ja alueen käyttämisen maankäyttö- ja rakennuslain suomalla tavalla. Katualueen haltuunotossa omistajan kompetenssi kuitenkin säilyy osittain omistajalla, sillä kiinteistö, josta katualuetta on otettu haltuun, voidaan myydä eteenpäin. Jos omistaja luovuttaa kiinteistön eteenpäin, samalla myös kunnan haltuunottama katualue on osa kiinteistökauppaa. Kiinteistön omistaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan saantopuolelle tehdystä haltuunottosopimuksesta. Haltuunottosopimukset tehdään kiinteistökohtaisiksi ja ne velvoittavat myös uutta omistajaa.

Omistusoikeuden täydelliseen siirtymiseen vaaditaan 12.4.1995/540 hyväksytyn maa-kaaren mukainen menettely. Kyseessä on kiinteistönmuodostamislain (KML) mukainen yleisen alueen lohkominen ja sitä tulee hakea maanmittaustoimistolta tai kunnan kiinteistöinsinööriltä, milloin kunta toimii kiinteistörekisterinpitäjänä kyseisellä alueella. KML 22 a § mukaan yleisen alueen lohkominen suoritetaan kunnan tai alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta. (Granström 2001.)

2.2 Katualueen korvaaminen

Katualueen haltuunotto tai omistusoikeuden siirtyminen on tietyissä tilanteissa vastikkeellista, jolloin kunta joutuu korvaamaan maanomistajalle menetetyistä maanpohjasta tai muusta syntyneestä haitasta. Katualueen korvaamisesta säädetään MRL:n 14. luvussa.

104 § Korvattava katualue

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunnastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katu-

alueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 1 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

Jos maanomistajan katualueeksi luovuttama alue liitetään kaavamuutoksella takaisin tonttiin, kunta ei saa periä maanomistajalta korvausta 1 momentin mukaisesti korvauksetta saamaansa osuutta vastaavasta osasta aluetta, edellyttäen että tontti on vielä saman omistajan omistuksessa ja että tontin pääasiallista käyttötarkoitusta ei ole kaavan muutoksella muutettu. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132]

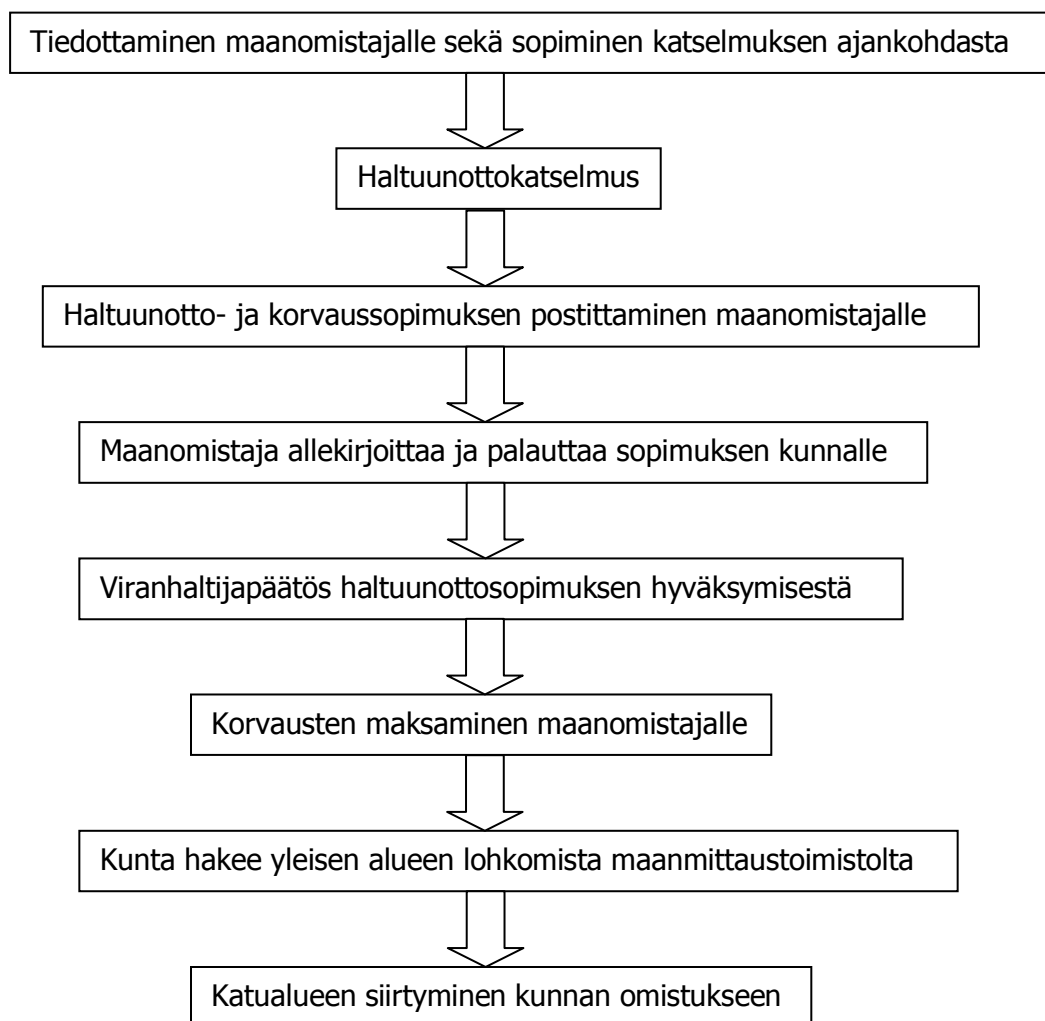
Katualuetta haltuunotettaessa maa-alan korvaamisen lisäksi myös irtain omaisuus tulee korvata, mikäli se on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite. Tyypillisesti korvattava irtain omaisuus voi olla esimerkiksi saunarakennus tai hoidettu istutus. Korvauksesta tulee päästä sopimukseen myös silloin, kun haltuunotettava alue on välttämätön edellä mainitun omaisuuden käyttämistä varten. Esimerkiksi asuinrakennuksen ja saunarakennuksen väliin rakennettava katu laskee kiinteistön arvoa ja käytettävyyttä, minkä vuoksi syntynyt haitta tulee lain mukaan korvata. Haltuunotettavalla alueella olevasta irtaimesta omaisuudesta voidaan tehdä korvaussopimus haltuunoton yhteydessä. Mikäli kunta ja alueen omistaja eivät pääse korvauksesta sopimukseen, MRL:n 95 § mukaan katualue voidaan haltuunottaa lunastustoimituksen tultua vireille. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.)

Lunastuksia tekevät toimitusinsinöörit käyttävät korvausten määrittämisen apuna Maanmittauslaitoksen laatimaa Korvaukset kiinteistövahingoissa -julkaisua, joka pohjautuu Maanmittauslaitoksen ylläpitämään Arviointi ja korvaukset -tietovarastoon. Lisäksi teoksesta on apua maanomistajalle pohdittaessa korvauksen kohtuullisuutta. Julkaisussa esitetyt korvaussuositukset ovat keskimääräisiä, ja korvauksen oikean suuruuden varmistamiseksi korvausmäärä on aina tarkistettava arviointitilanteen sekä arviointikohteen yksilöllisten ominaisuuksien perusteella. Jokainen yksittäisessä lunastustoimituksessa määrätty korvaussumma on aina oma tapauksensa. Korvaussummien tulisi kuitenkin olla alueellisesti yhteneväisiä, koska ei ole oikeudenmukaista maksaa samankaltaisista kohteista eri korvaussummaa samalla alueella. (Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa 2003: 2, 7.)

2.3 Normaali katualueen haltuunottomenettely Tuusulan kunnassa

Tuusulan kunnassa katualueiden haltuunotot pyritään suorittamaan vapaaehtoisten haltuunottosopimusten avulla. Se tarjoaa kunnan maanomistajille kokemuksen tulla kuulluksi ja vaikuttaa itseään koskeviin päätöksiin. Tällä on positiivinen vaikutus kunnan maineeseen yhteiskunnallisena toimijana, ja parhaillaan tämä lisää myös yritysten halukkuutta tuoda toimintaansa kunnan alueelle.

Taulukko 1. Normaali haltuunottomenettely Tuusulan kunnassa.



Tuusulan kunnan normaali menettelyprosessi (taulukko 1) katualueiden haltuunotoissa alkaa puhelinkeskustelulla maanomistajan kanssa. Puhelinkeskustelussa sovitaan aika katselmukselle, mikäli maanomistaja haluaa olla läsnä tilaisuudessa. Tämän jälkeen

kunta laatii maanomistajalle postitettavaksi katualueen haltuunotto- ja korvaussopimuksen (ks. liite 1), jossa on liitteenä laskelmat maapohjan korvaamiselle (ks. liite 3) sekä kartta haltuunotettavasta maa-alueesta (ks. liite 2). Lisäksi sopimukseen merkitään myös muut korvattavat erityiskohteet, josta yleisimpänä voidaan mainita haltuunotettavalla maa-alueella oleva kasvusto. Allekirjoitettuaan sopimuksen maanomistaja palauttaa sen takaisin kunnalle, jonka jälkeen kiinteistöinsinööri tekee viranhaltijapäätöksen haltuunottosopimuksen hyväksymisestä. Tämän jälkeen kunta maksaa katualueesta korvauksen maanomistajalle. Kun haltuunottosopimus on saanut lainvoimaisuuden, kunta hakee maanmittaustoimistolta yleisen alueen lohkomista, joka siirtää katualueen kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain 94§ mukaisesti.

Mikäli maanomistaja ei suostu vapaaehtoisen sopimuksen allekirjoitukseen, prosessi aloitetaan alusta virallisesti tiedottamalla ja suorittamalla virallinen katselmus. Vapaaehtoinen sopiminen on todettu Tuusulan kunnassa hyväksi ja nopeaksi tavaksi suorittaa katualueen haltuunotto. Se on kohdannut vain vähän vastustusta, joten sopimuksesta kieltäytymiset ovat olleet aina yksittäisiä, harvinaisia poikkeustapauksia.

2.4 Haltuunotosta tiedottaminen

1.1.2004 voimaantullut hallintolaki toteuttaa ja edistää hyvää hallintoa sekä oikeusturvaa hallintoasioissa, joihin myös katualueiden haltuunotto kuuluu. Hallintolain 54 §:ssä määrätään viranomaisen tiedoksiantovelvollisuudesta. Sen mukaan viranomainen on velvollinen antamaan tekemänsä päätös viipymättä tiedoksi asianosaiselle ja muulle tiedossa olevalle, jolla on oikeus hakea siihen oikaisua tai muutosta valittamalla. Viranomaisen on annettava tiedoksi myös sellainen päätös, johon liittyy muutoksenhakukiellto. (Hallintolaki 6.6.2003/434.)

Hallintolain 55 §:n mukaan tiedoksianto voidaan toimittaa joko tavallisena, todisteellisenä tai yleistiedoksiantona. Yleistiedoksiantoa käytetään, kun tavallinen tai todisteellinen tiedoksianto on mahdoton toteuttaa. Sitä voidaan käyttää myös silloin, kun asiakirja on annettava tiedoksi yli kolmellekymmenelle tiedossa olevalle henkilölle tai kun henkilöiden lukumäärää ei tiedetä. (Hallintolaki 6.6.2003/434.)

2.5 Haltuunoton aiheuttamat velvoitteet kunnalle

Kunnan intressien mukaista on tietää, minkälaisia velvoitteita asemakaavaan merkityt, mutta toteutumatta jääneet katualueet voivat aiheuttaa. Voisiko syntyä esimerkiksi tilanne, jossa yksittäinen maanomistaja vaatisi katualueen haltuunottoa, vaikka kunnan sen hetkisisissä suunnitelmissa ei olisi tarvetta toteuttaa katua. Tällainen vaatimus voisi aiheuttaa kunnalle ylimääräisiä kuluja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13. luku *Maan luovuttaminen ja lunastaminen* 94 § *Katualueen siirtyminen kunnalle* ohjaa katualueen siirtymistä kunnan haltuun. Kyseessä olevan pykälän mukaan omistusoikeus siirtyy kunnalle kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella:

94 § Katualueen siirtyminen kunnalle

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132]

Kiinteistönmuodostamislain 4. luku 22 § Lohkominen määrää muun muassa siitä, kuka saa hakea lohkomista:

22 §

Lohkomista saa hakea määräalan tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja, jolla on lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön, sekä sitovan tonttijaoon mukaista tonttia koskevan erityisen oikeuden haltija, jos tontille saadaan oikeuden perusteella rakentaa oikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia. [Kiinteistönmuodostamislaki 5.3.1999/322]

Saantoon perustuva määräalan lohkominen tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos määräala sijoittuu alueelle, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle. Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy. [Kiinteistönmuodostamislaki 22.7.2011/914]

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään määräalan lohkomisesta kiinteistöstä, koskee soveltuvien osin yhteistä aluetta, määräalaa yhteisestä alueesta sekä kiinteistön

luovutuksen yhteydessä myyjän itselleen pidättämää määräalaa. Jollei yhteiseen alueeseen tai sen määräalaan voida myöntää lainhuutoa, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen sekä määräalan omistajan oikeudesta määräalaan. [Kiinteistönmuodostamislaki 9.4.1998/273]

Kiinteistönmuodostamislain 22 a § [5.3.1999/322.] tarkentaa hakumenettelyä yleisen alueen lohkominen kohdalla. Lain mukaan yleisen alueen lohkomisen voidaan suorittaa myös alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta:

22 a §

Yleisen alueen lohkomisen suoritetaan kunnan tai alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi tarvittaessa hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkominen suoritettavaksi. [Kiinteistönmuodostamislaki 9.4.1998/273]

Kiinteistönmuodostamislain 23 § mukaan lohottavan määräalan tulee kuulua kokonaan samalle omistajalle:

Lohottavan määräalan tulee kuulua kokonaan samalle omistajalle tai samoille omistajille. Jos määräala muodostuu kahdesta tai useammasta alueesta, tulee osaomistajan osuuden olla sama kustakin alueesta. Koskitila voidaan muodostaa, jos osakkaille, jotka muodostamista haluavat, kuuluu yhteisestä koskesta vähintään kolmannes.

Jolleivät kiinteistön yhteisomistajat ole yhdessä hakeneet kiinteistönsä lohkominen, lohkominen edellytyksenä on, ettei kukaan toimituksessa saapuvilla olevista yhteisomistajista vastusta lohkominen pyydetyllä tavalla. [Kiinteistönmuodostamislaki 9.4.1998/273]

Kiinteistönmuodostamislain 23 a § luo lisäedellytyksiä lohkomiselle, kun kohteena on yleinen alue. Merkittävin kohta pykälässä on määräys siitä, että lohottava alue on tullut tai tulee kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain [132/1999] 93 §, 94 § tai 218 § nojalla.

23 a §

Yleisen alueen lohkominen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohottavaan alueeseen taikka että alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain [132/1999] 93, 94 tai 218 §:n nojalla sekä että kiinteistöt, joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai että alue vapau-

tuu niistä 28 §:n tai 29 §:n 3 momentin tai maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n nojalla. [Kiinteistönmuodostamislaki 9.4.1998/273]

Mikäli lain mukaiset edellytykset lohkomisen hakijalla täyttyvät, ei siis pitäisi olla estettä sille, että maanomistaja voisi hakea ensimmäisessä asemakaavassa katualueeksi merkityn alueen lohkomista kiinteistönsä kunnan omistukseen. Kyseisessä tapauksessa asemakaavassa toteutumattomaksi jäänyt katualue voisi siis tuottaa ylimääräisiä kuluja niin henkilöstön työpanoksen kuormittamisena kuin katualueista kiinteistönmuodostamislain mukaisesti maksettavina korvauksina.

Kyseisessä tapauksessa voitaisiin kuitenkin kyseenalaistaa sen hetkisen asemakaavan ajantasaisuus. Maankäyttö- ja rakennuslain 51 § mukaan asemakaava on pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys sitä edellyttää.

51 § Asemakaavan laatimistarve

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132]

Asemakaavan ajanmukaisuudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 8. luvun

60 § *Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi.*

60 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 5 momentin mukainen kielto.

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132]

Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutuksista on annettu määräys maankäyttö- ja rakennuslain 8. luvun 61 § *Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset*. Lain mukaan vain ja ainoastaan rakennuskielto tulee voimaan kyseessä olevalla asemakaava-alueella, mikäli asemakaava todetaan vanhentuneeksi.

61 § Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132]

Voidaan siis olettaa, että edes vanhentunut asemakaava ei aseta esteitä kiinteistötoimittukselle ja katualueen siirtymiselle kunnan omistukseen. Tämä johtaa siihen, että kuka tahansa, jonka kiinteistöllä on ensimmäisessä asemakaavassa suunniteltua katualuetta, voi vaatia kiinteistötoimitusta alueen siirtämiseksi kunnan omistukseen. Kunnan olisikin jo asemakaavaa laatiessa syytä pohtia suunniteltavien katujen tarvetta ja mahdollista toteutumista, jotta ylimääräisiltä kustannuksilta säästyttäisiin.

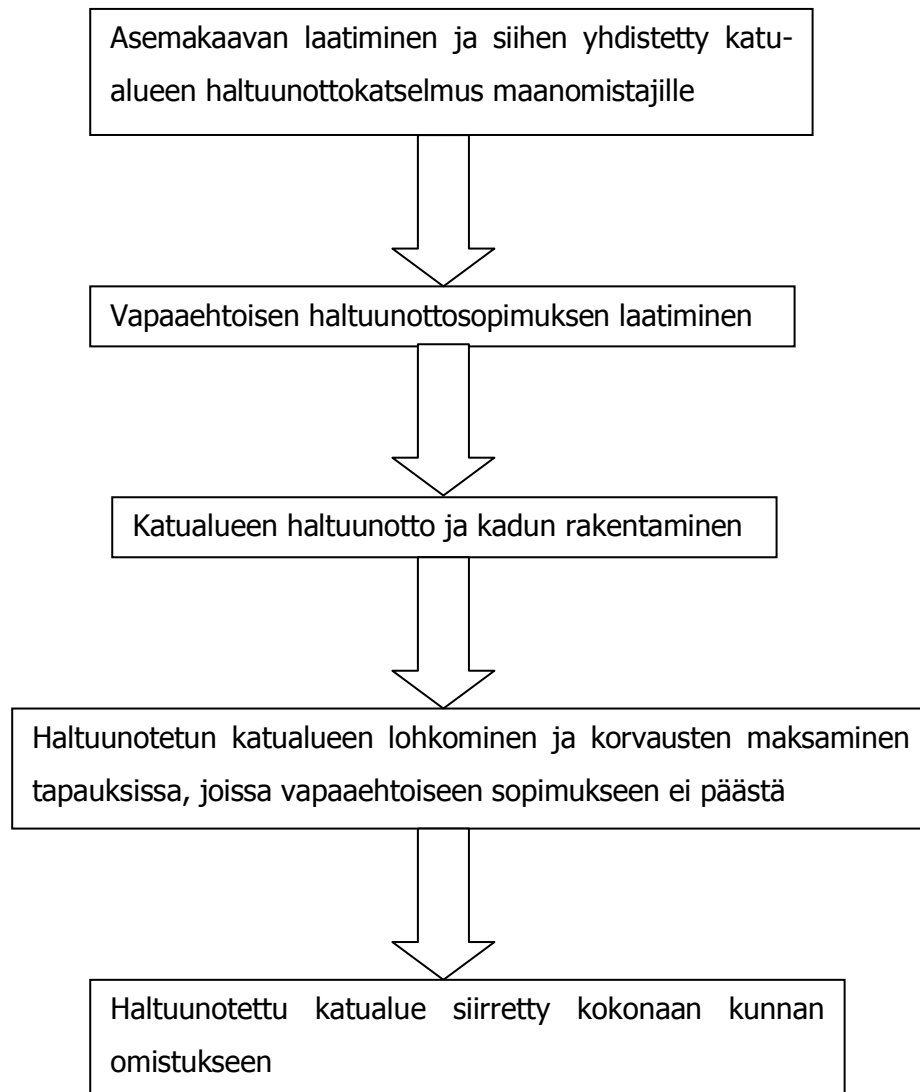
2.6 Toimintamallien kehittäminen ja tulevaisuuden näkymät

Käytäntöä, jolla katualueen haltuunottoja suoritetaan, voidaan syystä pitää kankeana ja hitaasti etenevänä prosessina. Katualueen haltuunotto on prosessi, joka vaatii vähintään kolmen eri osapuolen; maanomistajan, maanmittauslaitoksen sekä kunnan kanssa toimimista. Tämä tuo ongelmia esimerkiksi tiedonkulkuun ja päätöksentekoon. Tiettyä byrokratian hitautta on toki siedettävä viranomaisten toiminnassa, jotta julkinen valta pystyy takaamaan kaikille kansalaisille oikeusvaltioperiaatteen mukaisen yhdenvertaisen kohtelun. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että nykyisessä toimintamallissa ei olisi varaa vähentää viranomaistoiminnan määrää.

Uusilla toimintamalleilla ei voida vaikuttaa ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tuloa haltuunotettujen katualueiden aiheuttamaan työmäärään, mutta tulevaisuuden työtaakkaa niillä voitaisiin keventää. Korvaavia toimintamalleja nykyisen käytännön tilalle voisivat olla katualueen haltuunoton sisällyttäminen osaksi kaavoitusta, pysytteleminen nykyisessä käytännössä ja haltuunottoon kohdistuvan vastustuksen vähentäminen, haltuunotettujen alueiden kirjaaminen rasituksena lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin ja maanmittaustoimistojen kapasiteetin kasvattaminen, jotta yleisen alueen lohkomiset hoituisivat nopeammin.

Katualueiden haltuunotto sekä yleisen alueen lohkominen ovat osittain päällekkäisiä, samaan kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Yksinkertaistettuna haltuunoton tarkoitus on vain antaa kunnalle oikeus katualueen rakentamiseen ja käyttöönottoon ennen yleisen alueen lohkomista. Haltuunotosta on päätetty jo kaavoitusvaiheessa, kun alueelle suunniteltu asemakaava on hyväksytty.

Taulukko 2. Vaihtoehtoinen toimintamalli, jossa katualueiden haltuunotto on yhdistetty kaavoitusvaiheeseen.



Korvaavassa toimintamallissa (taulukko 2) asemakaavan oikeudellisia ulottuvuuksia voitaisiin laajentaa koskemaan haltuunottoa siten, että alue tulisi automaattisesti haltuunotetuksi, kun asemakaava on saanut lainvoimaisuuden. Kaavan laatimisessa tulisi huomioida pohjakartan sekä olemassa olevan kiinteistöjaotuksen tarkkuus siten, että haltuun otettavat ja mahdollisesti korvattavat alueet olisi helppoa laskea suoraan kaavasta. Myös yleisen alueen lohkominen yksinkertaistuisi.

Haltuunottokatselmus ja korvattavien kohteiden dokumentointi voitaisiin sisällyttää osaksi kaavoitusprosessia, jolloin välittömästi kaavan hyväksymisen jälkeen kunnalle

avautuisi mahdollisuus aloittaa katualueen rakentaminen ja kaavan toteuttaminen. Vaikka toimintamalli mutkistaisi kaavoitusta, se pakottaisi kaavanlaatijan tekemään kaavasta entistä tarkoituksenmukaisemman ja ottamaan huomioon alueella vallitsevat maasto-olosuhteet sekä muut osatekijät. Tämä voisi vähentää myös haltuunottoihin kohdistuvaa vastustusta, koska kaavoitusta ja haltuunottoa käsiteltäisiin yhtenä prosessina. Se sisältäisi vahvaa vuorovaikutusta maanomistajien kanssa jo kaavan laatimisvaiheessa käytävien haltuunottokatselmuksien ansioista.

Mikäli katualueen käyttöoikeus siirtyisi kunnalle välittömästi kaavan hyväksymisen jälkeen, vältyttäisiin rakennushankkeiden tahalliselta viivyttämiseltä, kuitenkin mahdollistaen vahvan oikeusturvan maanomistajille.

Haltuunottosopimukset voitaisiin myös kirjata lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin rasi-tuksina, jotta tieto haltuunotetuista alueista kulkisi varmemmin mahdolliselle kiinteistön ostajalle sitä myydessä. Tämä toisi hyötyä ostajalle, mutta kunnalle sillä ei olisi merkitystä. Muutos ruuhkauttaisi myös maanmittaustoimistoja nykyistä enemmän.

Myös nykyisessä haltuunottomenettelyssä pysymistä voitaisiin tehostaa eri tavoin. Esimerkiksi NIMBY, *not in my backyard*, -ilmiön, jossa asukkaat puolustavat alueensa koskemattomuutta ja vastustavat alueelle sijoitettavia yleishyödyllisiä toimintoja, parempi huomioon ottaminen suunnitteluvaiheessa voisi vähentää katualueen haltuunottoon kohdistuvaa vastustusta. Tämä nopeuttaisi rakennusprojektien toteuttamista ja toisi täten kunnalle säästöä. Se ei kuitenkaan aiheuttaisi muutoksia nykyiseen lainsäädäntöön ja tapan ottaa katualueita kunnan omistukseen. (Kopomaa & Peltonen 2008: 9–11.)

Kuntien tavoitteet saada ennen MRL:n voimaantuloa haltuunotetut alueet omistukseensa, voidaan asettaa kyseenalaisiksi. Tämänhetkisessä tilanteessa on monia ongelmia, joista yksi on maanmittaustoimistojen kyky käsitellä yleisten alueiden lohkomisia. Tällä hetkellä työntekijäkapasiteetti ei riitä kaikkien lohkomistoimitusten nopeaan suorittamiseen, joten lisähenkilökunnan palkkaaminen voisi nopeuttaa katualueiden siirtymistä kuntien omistukseen.

Esimerkiksi Tuusulan kunnan arviolta tuhannen ennen maankäyttö- ja rakennuslain vomaantuloa tehdyn haltuunottosopimuksen käsittely ja lohkominen veisi arviolta 14–20 henkilötyövuotta, mikäli toimitusinsinöörin vuosittainen lohkomistoimitusten suorituspäätyminen olisi 50–70 toimitusta. Tämän lisäksi kunnat haltuunottavat maa-alueita vielä nykyään jatkuvasti ja näin ollen työllistävät maanmittaustoimistoja tasaisesti hakemalla yleisen alueen lohkomisia uusiin rakennusprojekteihin. Maanmittaustoimistojen nykyisellä työvoimalla haltuunotettujen alueiden saattaminen kuntien omistukseen on epärealistista. Ilman Maanmittauslaitoksen lisäinvestointeja omistusoikeuksien siirto tulee olemaan vuosikymmeniä kestävä prosessi.

Katualueiden haltuunotot rasittavat kuntien taloutta. Varsinkin pienet talousvaikeuksissa olevat kunnat eivät tule kykenemään loppuunsaattamaan prosessia omalta osaltaan. Kuntien mahdolliset vapaaehtoiset sekä pakkoliitokset saattaisivat helpottaa tilannetta. Myös nykyisen lain toimivuus voidaan kyseenalaistaa, mikäli sitä ei pystytä kunnolla toteuttamaan.

3 Haltuunottorekisterin luominen

3.1 Tuusulan kunnan haltuunottorekisterin tilanne talvella 2011–2012

Tuusulan kunnalla on arkistoituna katualueiden ja rakennuskaavateiden haltuunottosopimuksia 1960-luvulta nykyhetkeen asti. Suuri osa haltuunotetuista alueista on vielä lohkomatta, joten kunnalla on näihin katualueisiin vain käyttöoikeus. Maankäyttö- ja rakennuslaki pyrkii kuitenkin selventämään kiinteistörekisteriä, joten nämä lohkomattomat alueet siirretään tulevaisuudessa kunnan omistukseen. Tämä asettaa myös uusia vaatimuksia rekisterin ylläpidolle ja käytettävyydelle. Sähköinen arkisto, joka pohjautuu suoraan kartalta saatavaan tietoon ja jossa ylimääräinen turha informaatio on karsittu pois, on huomattavasti nopeampi ja tehokkaampi käyttää kuin manuaalinen arkisto.

Tuusulan kunnan haltuunottorekisteri on tällä hetkellä manuaalisessa muodossa. Haltuunottoasiakirjat ovat aakkosjärjestyksessä riippukansioissa, joten tietojen haku joudutaan suorittamaan manuaalisesti. Arkiston aakkosjärjestys tuottaa sekavuutta etenkin teiden risteysalueilla tehdyissä haltuunotoissa, koska haltuunotetun alueen asiakirja on voitu otsikoida väärän kadun mukaan. Tällaisten järjestelyvirheiden ja arkiston fyysisen sijainnin vuoksi tiedon etsiminen asiakirjoista on melko tehotonta. Haltuunottosopimusten lisäksi arkisto sisältää myös paljon irrelevanttia materiaalia, esimerkiksi ihmisten yhteystietoja sekä rakennussuunnitelmia. Tällaisista epäolennaisuuksista tulisi päästä eroon, mikä tehostaisi haltuunottorekisterin käyttöä entisestään.

Haltuunottoarkiston saattaminen sähköiseen muotoon on osa Tuusulan kunnan suurempaa suunnitelmaa digitalisoida kaikki arkistot. Tällä hetkellä valtaosa aineistoista on Tuusulassa jo saatu siirrettyä sähköiseen muotoon, joten myös haltuunottoa koskevat asiat on luontevaa hoitaa sähköisesti. Lisäksi haltuunotettujen alueiden saaminen sähköiseen muotoon helpottaa kuntaa arvioimaan, kuinka paljon yleisiä alueita on vielä lohkokattavana. Tätä tietoa voidaan käyttää hyväksi myös katualueiden rakentamisen priorisoinnin yhteydessä.

Arkisto sisältää noin 347 haltuunottosopimuksia sisältävää kansiota. Näistä 121 kansion sisältö on lopputyötä tehtäessä lisätty rekisteriin. Edellä mainitun tarkastelualueen li-

säksi arkistossa on 11 kierrekansiota, jotka sisältävät lähinnä iäkkäämpiä haltuunottosopimuksia. Rekisterin luomisen tarkempi tilanne ilmenee taulukosta 3. Arkistoinnin loppuunsaattamiseen kuluu arviolta 2–3 kuukautta kokopäiväiseltä työntekijältä.

Huomionarvoista on haltuunottosopimuksien ja piirrettyjen haltuunottoalueiden toisistaan poikkeava lukumäärä. Tämä voi johtua monesta eri seikasta. Yleisin syy on se, että yhdellä omistajalla on ollut useampi kiinteistö, joista on otettu samanaikaisesti katualueita haltuun. Tällöin yksi haltuunottosopimus on saatettu tehdä koskemaan useita kiinteistöjä. Lisäksi haltuunotetut alueet voivat olla saman kiinteistön alueella fyysisesti toisistaan erillään, jolloin jokainen alue on jouduttu lisäämään rekisteriin erikseen.

Taulukko 3. Haltuunottorekisterin tilanne. Rekisteriin lisäämättömien haltuunottosopimuksien ja piirrettyjen haltuunottoalueiden osalta määrät ovat laskennallisia arvioita.

Haltuunottorekisterin tilanne 27.1.2012	Kansiot	Haltuunottosopimukset	Piirretyt haltuunottoalueet
Rekisteriin lisätyt	121	288	342
Rekisteriin lisäämättömät	226	~540	~640

3.2 Työohje

Työskentely katualueiden haltuunottorekisterin digitalisoimiseksi aloitetaan noutamalla haltuunottosopimus manuaalisesta arkistosta. Haltuunottosopimukset on sijoitettu riippukansioihin, jotka on lajiteltu aakkosjärjestyksessä katujen nimien perusteella. Jokaisella kadulla on oma riippukansio, ja yksi katu voi tapauksesta riippuen sisältää yhden tai useampia haltuunottosopimuksia. Jotta selvyys työskentelyssä pysyisi yllä, etenemisessä tulisi noudattaa aakkosjärjestystä.

Ensimmäinen tehtävä on selvittää katualueen omistaja. Selvittäminen voidaan suorittaa Tuusulan kunnan oman paikkatietopalvelun (TuuGis) kautta, minkä avulla on mahdollista saada näkyviin kunnan omistamat maa-alueet. TuuGis Viranomaisen Paikkatieto-palvelu on selainpohjainen, ja sitä voidaan käyttää ilman ylimääräisiä ohjelmistoja. Omistaja voidaan selvittää myös Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietojärjestelmästä.

Sisäänkirjautuessa palvelu vaatii kunnan myöntämän salasanan sekä käyttäjätunnuksen. Karttavalikko (kuva 1) ilmestyy ruudun vasempaan laitaan sisäänkirjautumisen jälkeen. Näytettäviksi tasoiksi valitaan pohjakartta, ajantasa-asetmakaava ja kiinteistökartta. Lisäksi Kunnan maaomaisuus -valikosta valitaan kunnan omistamat alueet näkyville.

Hae kartalle:

Osoitehaku

Kartta:

VALITSE KARTTA

- OPASKARTTA -0-
- POHJAKARTTA -0-
- AJANTASA-ASEMKAAVA -0-
- KIINTEISTÖKARTTA
- JOHTOKARTTA -0-
- MAASTOKARTTA -0-
- KORKEUSKÄYRÄT -0-
- SEUTUKARTTA -0-
- PYÖRÄILYKARTTA -0-
- OPASKARTTA JÄ-KE-TU -0-

+ ILMAKUVAT

NÄYTÄ KARTALLA

- + PERUSREKISTERITIEDOT
- **KUNNAN MAAOMAISUUS**
 - Kunnan maakaupat
 - Kunnan käyttöoikeus
 - Kunnan omistamat alueet
 - Kunnan vuokraamat alueet
 - Kiinteistön kauppahinnat

Kuva 1. TuuGis Viranomaisen Paikkatieto -palvelun karttavalikko ja tarvittavat valinnat tehtynä.

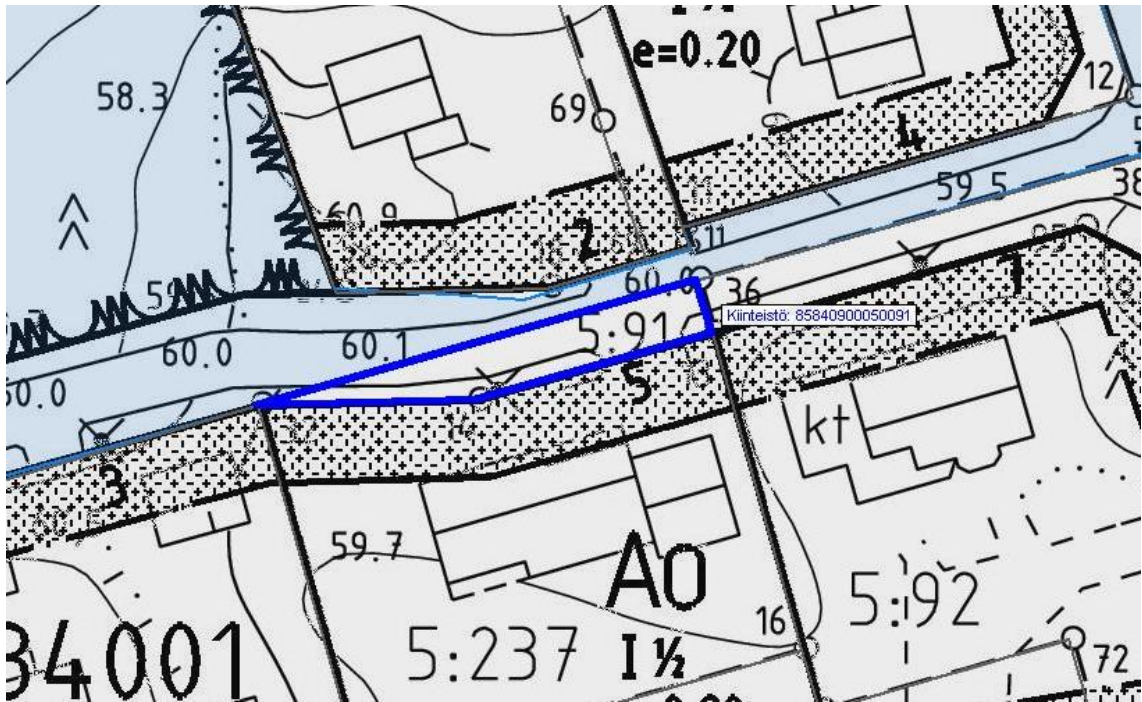
Työskentelyn jatkaminen riippuu tarkasteltavan alueen omistajasta. TuuGis-palvelusta voidaan nopeasti nähdä, kuuluuko kiinteistö yksityiseen vai kunnan omistukseen (kuva 2). Mikäli alue on siirtynyt jo kunnan omistukseen, voidaan asiakirjat palauttaa takaisin arkistoon ja valita seuraava kohde. Jos katualue on pelkästään haltuunotettu mutta ei vielä lohkottu kunnan omistukseen, tarkastetaan haltuunottosopimuksen pätevyys. Tuusulan kunta on käyttänyt haltuunotoissa lähinnä valmiita sopimuskaavakkeita, jotka ovat selkeitä ja helppoja ymmärtää (ks. liite 1). Tämän lisäksi arkistoissa on myös vapaamuotoisia sopimuksia, joiden ulkoasut vaihtelevat huomattavasti toisistaan. Tällais-

ten sopimusten arkistoinnissa on noudatettava huolellisuutta, jotta saadaan varmuus siitä, mihin sopimuksen osapuolet ovat sitoutuneet. Jotta asiakirja olisi lainmukainen, tulee siinä olla molempien osapuolien allekirjoitukset sekä päivämäärät.

Haltuunotetun alueen ulottuvuuden selvittämiseksi tarvitaan kartta haltuunotetusta alueesta. Mikäli kartta on epäselvä tai sitä ei löydy, voidaan olettaa, että kyseessä olevan kiinteistön kohdalla haltuunotettu alue on silloisen kaavan mukainen kiinteistöllä oleva katualue.

Pinta-alalaskelmat tai tieto haltuunotetun ja korvatun alan suuruudesta tulisi löytää, jotta korvaussummat saataisiin selville. Pinta-alalaskelmat on yleensä sijoitettu erilliselle paperille (ks. liite 3). Pinta-alalaskelmista selviää muun muassa ilmaisluovutuksen raja sekä kunnan korvaama pinta-ala. Tiedot korvatun maa-alan suuruudesta voi löytyä myös tehdystä sopimuksesta. Tämän tiedon avulla vältetään kaksinkertaisten korvausten maksaminen.

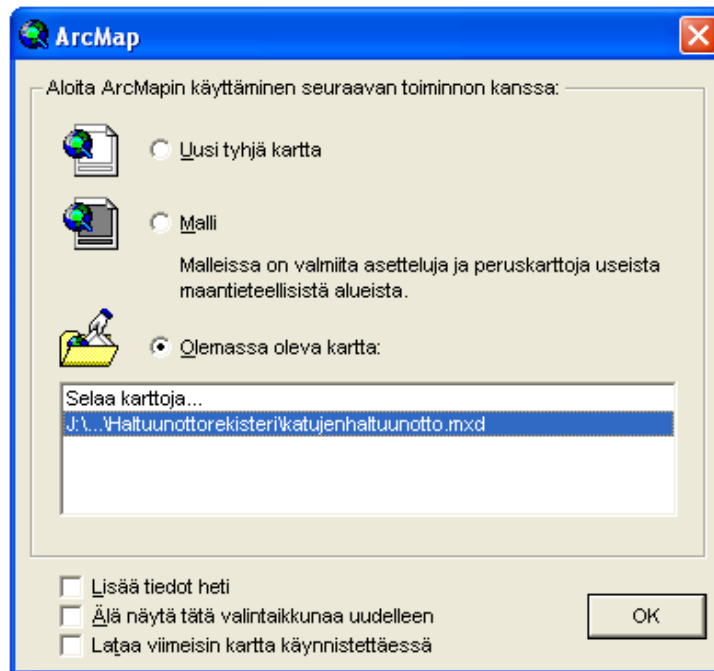
Haltuunottoihin voi liittyä myös kunnanhallituksen tai viranhaltijan päätöksiä. Mikäli kyseessä olevia asiakirjoja löytyy arkistosta, tulee myös nämä saattaa digitaaliseen muotoon.



Kuva 2. TuuGis-paikkatietopalvelun kartta. Kunnan omistuksessa olevat alueet näkyvät kartassa sinisellä pohjalla. Harmaat alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

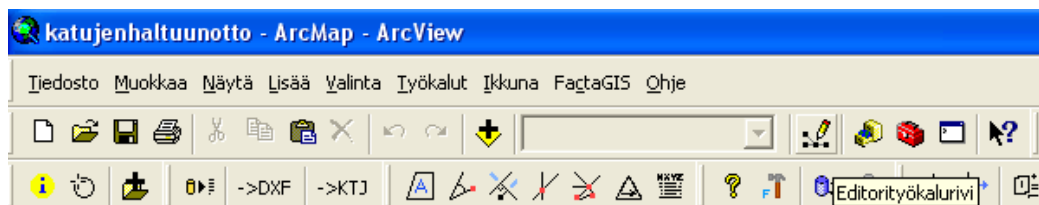
Kaikkien tarvittavien asiakirjojen löydyttyä asiakirjat saatetaan digitaaliseen muotoon skannaamalla ne yhdeksi .pdf tiedostoksi. Asiakirjat saattavat sisältää lisäksi myös toisella puolella paperia, joten skannatessa on noudatettava tarkkuutta kaiken informaation tallentamiseksi. Syntyneet tiedostot lähetetään työntekijän sähköpostiin kopiokoneelta ja tiedostot nimetään haltuunotetun alueen katuosoitteen mukaisesti. Tiedostot tallennetaan samaan kansioon muiden sopimusten kanssa. Haltuunotetun alueen katuosoite saadaan helpoiten selville TuuGis-palvelun tai Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistötietojärjestelmän, KTJ-selaintietopalvelun, avulla.

Arkiston muokkaus suoritetaan FactaGis-ohjelmistolla, joka on kokoelma kaupallisia laajennuksia, joilla laajennetaan ESRI:n (Environmental Systems Research Institute Ltd) tuottaman ArcView GIS -ohjelman toimintaa. Yhdessä ohjelmat Facta ja FactaGIS muodostavat paikkatietojärjestelmän, jonka perustoiminnallisuuteen kuuluu rekisterissä olevan tiedon esittäminen, analysointi ja visualisointi erilaisilla karttapohjilla. Tietoliikenne on kaksisuuntaista, ja rekisteri elää jatkuvasti. Tehdessä muutoksia rekisterin tietoihin myös kartalta saatava informaatio muuttuu. (Kangasalan kunta 2012.)



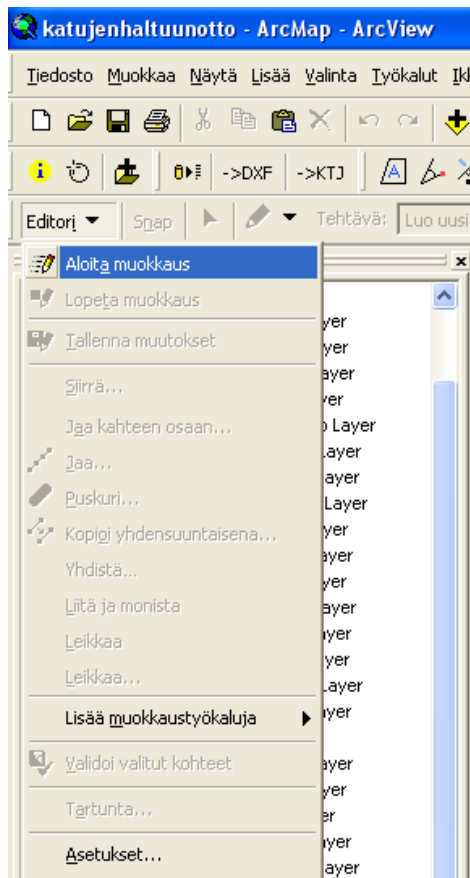
Kuva 3. ArcGis-ohjelman aloitusruutu käynnistämisen jälkeen.

Työskentely aloitetaan avaamalla .mxd-formaatissa oleva tiedosto (kuva 3), johon rekisterin tietoja on päivitetty. Rekisterin muokkaamiseksi tarvitaan editorityökalua. Jotta tämä työkalu saadaan käyttöön, on ohjelman ensimmäisellä käyttökerralla valittava ohjelman vasemmasta ylälaidasta (kuva 4) editorityökalurivi käyttöön.



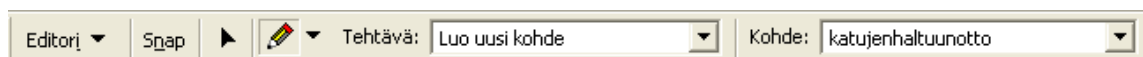
Kuva 4. Editorityökalurivin valitseminen näkyviin.

Tämän jälkeen ohjelman vasemmasta ylälaudasta (kuva 5) avataan editorivalikko ja aloitetaan muokkaus.



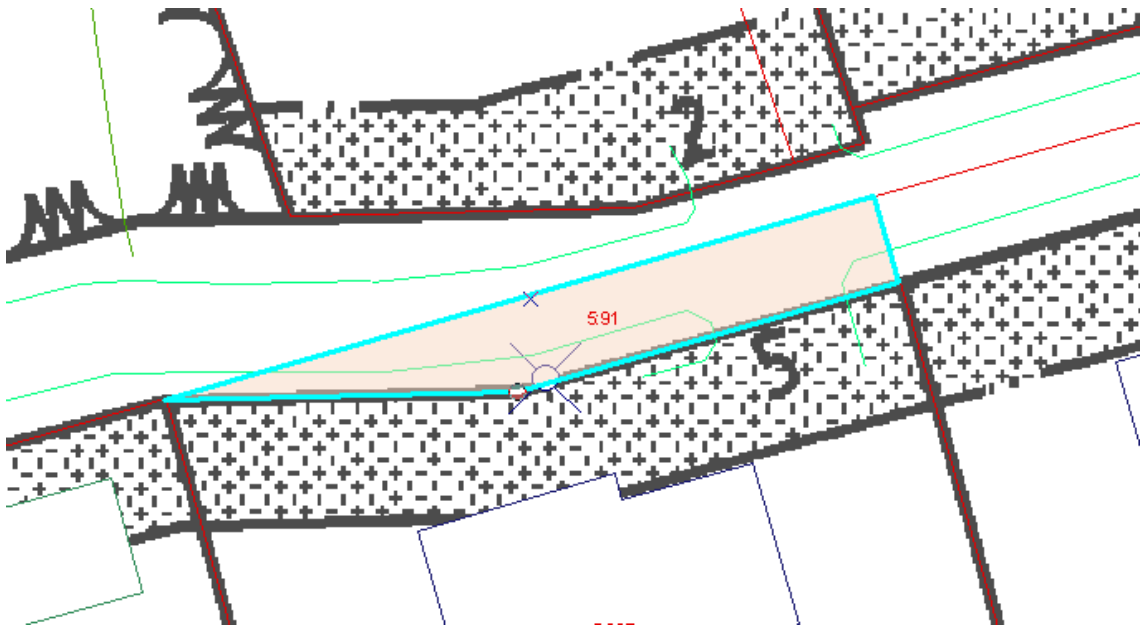
Kuva 5. Aloita muokkaus.

Työskentelyn mahdollistamiseksi etsitään kohde kartalta. Tarkkaa piirtämistä varten valitaan tarvittavat karttalehdet näkyviin. Näitä ovat muun muassa rasterikartta ja kiinteistörajat. Lisäksi tarvitaan aluekohtaiset pohjakartat. Seuraavaksi voidaan aloittaa haltuunottoalueen piirtäminen luonnostyökalun (kuva 6) avulla sopimuskartan mukaisesti. Mikäli alueella on tapahtunut kaavamuutos, tulee se ottaa huomioon.



Kuva 6. Luonnostyökalua käytetään haltuunottoalueen piirtämiseen.

Haltuunotetun alueen piirtäminen lopetetaan hiiren kaksoispainalluksella. Piirretty alue muuttuu vaaleanruskeaksi (kuva 7).



Kuva 7. Haltuunotettu alue piirrettynä FactaGis-ohjelmalla.

Seuraavaksi aloitetaan informaation syöttö (kuva 8). Editorin informaatiotietokenttiin lisätään haltuunottohetkellä olleen omistajan nimi, haltuunotetun alueen kokonaispinta-ala, kadun nimi, nykyinen kiinteistötunnus ja sopimuspäivämäärä (kuva 9). Lisäksi kunnanhallituksen tai viranhaltijan päätöksen päivämäärä ja päätösnumero tulee lisätä.

Ominaisuustiedot: katujenhaltuunotto					
FID	Shape ^	Id	omistaja	kiintunnus	
229	Alue	0	Oy	858-405-11-598	
230	Alue	0	Oy	858-405-11-598	
231	Alue	0	Oy	858-405-11-12	
232	Alue	0	Oy	858-405-11-548	
233	Alue	0	Oy	858-405-11-161	
234	Alue	0	Oy	858-405-11-447	
235	Alue	0	Oy	858-405-11-15	
236	Alue	0	Oy	858-411-4-370	
237	Alue	0	Matti Meikäläinen	858-409-5-91	

Tietue: 238 Näytä: Kaikki Valitut Tietueet (1 / 238 Valitut) Asetuks

Kuva 8. Informaation syöttö. Omistajan tiedot sekä kiinteistötunnus lisättyinä.

katu	pinta ala	soppvm	päätöspvm
Kuorontie	99	22.5.1990	
Kuorontie	99	22.5.1990	
Kuorontie	175	22.5.1990	
Kuorontie	110	22.5.1990	
Kuorontie	55	22.5.1990	
Kuorontie	235	22.5.1990	
Kuorontie	130	22.5.1990	
Peurantie ja Kuikantie	7760	30.12.1985	Kh 13.1.1986 § 48
Kehraajantie	156	28.1.2002	

Kuva 9. Informaation syöttö. Kadun nimen, pinta-alan, sopimuspäivämäärän, kunnanhallituksen tai viranhaltijan päätöspäivämäärä ja päätösnumero.

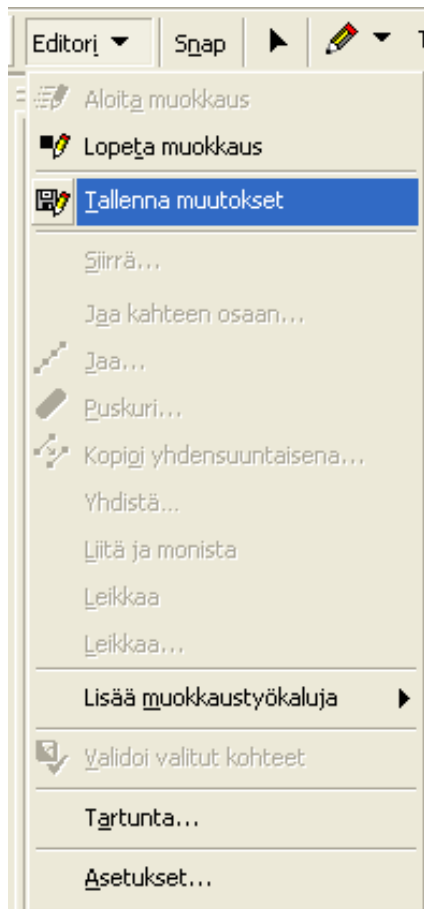
Dokumentit-sarakkeen alle lisätään tiedostopolku, jolla alue linkitetään oikean tiedoston sisältämiin asiakirjoihin (kuva 10). Huomautuksiin tulee lisätä haltuunottohetkellä ollut kiinteistötunnus tai muuta merkille pantavaa.

Ominaisuustiedot: katujenhaltuunotto	
dokumentit	tilannimi
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Kuorontie11.pdf	Kivimäki
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Kuorontie11.pdf	Kivimäki
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Kuorontie14.pdf	Tontti N:O 2
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Kuorontie8.pdf	Tontti N:O 3
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Kuorontie5.pdf	Päivölä
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Kuorontie4.pdf	Tontti N:O 4
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Kuorontie2.pdf	Tontti N:O 5
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Peurantie_Kuikantie.pdf	Riihikallio
J:\Rekisterit\Haltuunottorekisteri\Sopimukset\Kehraajantie7.pdf	Koivula

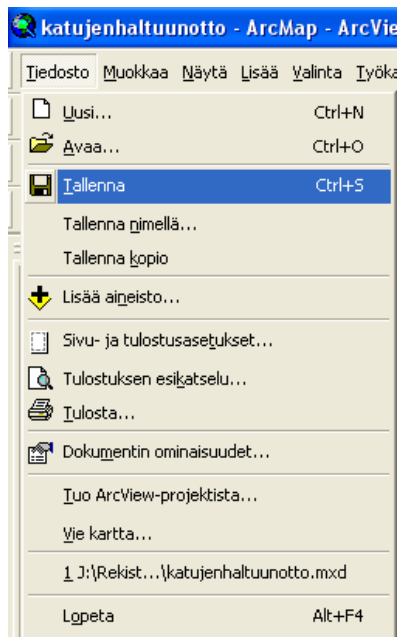
Tietue: 238 Näytä: Kaikki Valitut Tietueet (1 / 238 Valitut)

Kuva 10. Tietojen syöttö rekisteriin.

Lopuksi editorilla tehdyt muutokset ja koko tiedosto tallennetaan (kuvat 11 ja 12).



Kuva 11. Editorilla tehtyjen muutosten tallennus.



Kuva 12. Tiedoston tallennus.

Lopuksi haltuunotetun alueen ja asiakirjojen välinen linkitys testataan käyttämällä hyperlinkkityökalua. Työkalulla painetaan luotua aluetta, jolloin digitaaliset asiakirjat aukeavat. Tämän jälkeen rekisteröidyt tiedot ovat valmiita käytettäviksi.

3.3 Jokelan Markkinakujan rekisteröinti

Tarkasteltavassa esimerkkitapauksessa keskitytään Tuusulan kunnassa sijaitsevan Markkinakujan haltuunoton rekisteröintiin. Työskentely aloitettiin noutamalla Markkinakujaksi nimetty kansio arkistosta, ja tarkastelemalla kadun tämänhetkistä omistustilannetta TuuGis-palvelun avulla. Tarkasteltaessa selvisi, että Markkinakuja on lyhyt katualue Jokelan kylässä ja että se koostuu kolmesta eri kiinteistöstä. Näistä kolmesta eri kiinteistöstä kaksi oli jo kunnan omistuksessa, joten tarkempi huomio kiinnitettiin jäljelle jääneeseen kiinteistöön Pankkitalo 858–405–39–4. Kuvasta 13 ilmenee Markkinakujan omistustilanne TuuGis-palvelussa.



Kuva 13. Markkinakujan omistustilanne TuuGis-palvelussa.

Kansiosta löydettiin edellä mainittua rekisteriyksikköä koskeva haltuunotto- ja korvaus-sopimus. Lisäksi haltuunotetusta alueesta oli olemassa asianmukainen kartta, erittely kasvustokorvauksista, pinta-alalaskelmat sekä viranhaltijapäätös sopimuksen hyväksy-misestä. Kaikkien rekisteröintiin tarvittavien asiakirjojen todettiin olevan olemassa, minkä jälkeen ne voitiin saattaa digitaaliseen muotoon. Asiakirjat sisältävä tiedosto nimettiin Markkinakuja3:ksi lähimmän katuosoitteen mukaan.

Alue piirrettiin FactaGis-ohjelmalla haltuunottokartan mukaisesti ja informaatio syötet-tiin haltuunottorekisterin ominaisuustietoihin. Rekisteriin merkitty pinta-ala saatiin suo-raan sopimuksessa olevasta kohdasta, jossa ilmoitetaan luovutettavan katualueen pin-ta-ala. Myös tilan nimi oli merkitty asiaankuuluvasti sopimukseen. Haltuunottorekisterin päätöspäivämääräksi asetettiin viranhaltijapäätöksen hyväksymispäivämäärä.

Piirretyn alueen ja asiakirjojen välinen linkitys testattiin, eikä sen toiminnassa havaittu puutteita. Markkinakujaa koskevien haltuunottoasiakirjojen rekisteröinti voitiin todeta loppuun saatetuksi.

3.4 Ongelmat ja parannukset sekä lopputulos

Digitaalisen haltuunottorekisterin luominen ArcGis-ohjelmalla on yksinkertaista, mutta hidasta. Ohjelman toiminnot, käyttö ja ulkoasu on helppo ymmärtää, joten työn tekni-

sen puolen sisäistäminen käy vaivattomasti. Ohjelma sisältää kuitenkin huomattavan määrän vikoja. Suurimpia ongelmia on muun muassa tallennus-toiminnon virhe, jossa edelliset syötetyt tiedot häviävät painettaessa tallennusnäppäintä. Nämä tiedot saadaan kuitenkin palautettua käynnistämällä ohjelma välittömästi uudelleen. Tietojen häviämisen lisäksi ongelmia tuottaa myös ohjelman raskaus. Kartan selaus ja informaation lisääminen ohjelmiston käytettäväksi hidastaa tietokoneita huomattavasti tehden työskentelystä vaivalloista. Haltuunotetut alueet sijaitsevat ympäri Tuusulan kuntaa, joten karttaa joutuu selaamaan jatkuvasti ympäri kunnan alueita. Selaamisen raskauden vuoksi eri alueelle siirryttäessä joudutaan turhat karttalehdet sulkemaan, mikä kuluttaa taas työaikaa.

Haltuunottorekisterin luomisen tehostamiseen on monia keinoja. Tärkeintä olisi selvittää johtuuko ArcGis-ohjelman hitaus Tuusulan kunnan sisäisten verkkoyhteyksien hitaudesta, tietokoneiden puuttellisista suorituskyvyistä vai ohjelmasta itsestään. Tallennuksen mukanaan tuomat ongelmat voitaisiin selvittää esimerkiksi antamalla palautetta ohjelman valmistaneelle yritykselle suoraan. Tämä on kuitenkin monesti hidas tapa ratkaista asioita.

4 Yhteenveto

Opinnäytetyö tuo ilmi katualueiden haltuunottoon liittyvän lainsäädännön ongelmia ja ehdotuksia sen parantamiselle. Työstä käy ilmi, että nykyisillä toimintatavoilla ja lainsäädännöllä katualueiden siirto kuntien omistukseen tulee olemaan varsin pitkä prosessi. Kuntien ja valtion olisikin syytä pohtia, onko ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa haltuunotettujen alueiden lohkomisen kunnan omistukseen kannattavaa, sillä kustannukset tulevat nousemaan huomattaviksi.

Tuusulan kunnassa uusien haltuunotettujen katualueiden lohkomisen kunnan omistukseen on sujunut tyydyttävällä nopeudella, mutta vanhojen haltuunottosopimusten osalta projekti on edennyt hitaasti. Kunta on hakenut viimeisen parin vuoden aikana aikaisemmin haltuunotettuja alueita koskevia toimituksia katu kerrallaan alkaen Riihikallion kunnanosasta. Nämä lohkominen ovat edenneet sangen hitaasti, sillä parin viime vuoden aikana vain 16–35 kiinteistön alueet on saatu lohkottua. Syitä hitaaseen etenemiseen ovat olleet Tuusulan kunnan riittämättömät resurssit sekä Maanmittauslaitoksen rajalliset voimavarat suorittaa toimituksia joutuisasti.

Tämän opinnäytetyön tekeminen on auttanut ymmärtämään paremmin katualueiden haltuunotossa sovellettavaa lainsäädäntöä sekä haltuunottorekisterin luomista ja ylläpitoa Tuusulan kunnan työympäristössä. Haltuunottosopimusten rekisteröinti jää edelleen kesken, mutta sitä pyritään jatkamaan lähitulevaisuudessa. Projekti on kuitenkin saanut hyvän alun ja pohjan työn jatkamiselle. Opinnäytetyöstä tulee olemaan hyötyä esimerkiksi Tuusulan kunnan uusille työntekijöille, jotka jatkavat vanhojen haltuunottosopimusten rekisteröintiä. Lisäksi työ tarjoaa hyvän kokonaiskuvan kaikille katualueiden haltuunotoista ja siihen liittyvästä lainsäädännöstä kiinnostuneille. Opinnäytetyö ei sisällä esimerkkejä yksittäisistä haltuunotoista, vaan keskittyy käsittelemään aihetta enemmänkin yleisellä tasolla ja tarjoamaan eväät kokonaisuuden ymmärtämiselle.

Lähteet

Andström, Kristiina. 2003. Perusasioita oikeustieteestä. Yksityisoikeus. Yksityisoikeuden ala ja tehtävät. Helsingin yliopiston Avoin yliopisto. <<http://www.avoin.helsinki.fi/kurssit/oikjohd/materiaali/osa3.html>>. Luettu 21.1.2012.

Eerolainen, Vuokko. 2002. Asemakaava-alueen kiinteistötekniikka. Helsinki: Suomen kuntatekniikan yhdistys.

Granström, Tom. 2001. Katualueen haltuunotto, korvaaminen ja kiinteistönmuodostus maankäyttö- ja rakennuslain perusteella. Maankäyttö 1/2001, s. 18–22.

Hallintolaki 6.6.2003/434. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030434>>. Luettu 8.5.2012.

Kangasalan kunta. 2012. <http://www.kangasala.fi/asuminen_ja_ymparisto/tekniset_ja_ymparistopalvelut/paikkatieto_ja_mittaus/paikkatietoaineistot/factagis/>. Luettu 28.5.2012.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>>. Luettu 21.12.2012.

Kopomaa, Timo & Peltonen, Lasse. 2008. Johdanto. Teoksessa Kopomaa, Timo, Peltonen, Lasse & Litmanen, Tapio (toim.). Ei meidän pihallemme! Paikalliset kiistat tilasta. Helsinki: Gaudeamus.




Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa. 2003. Maanmittauslaitoksen julkaisuja Nro. 93. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro_93_Korvaussuositukset_kiinteist%C3%B6vahingoissa.pdf>. Luettu 25.5.2012.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. <[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132?search\[type\]=pika&search\[pika\]=maank%C3%A4ytt%C3%B6%20ja%20rakennuslaki](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132?search[type]=pika&search[pika]=maank%C3%A4ytt%C3%B6%20ja%20rakennuslaki)>. Luettu 15.12.2011.

Tuusulan kunta. 2012. <http://www.tuusula.fi/index.tpl?sivu_id=1016>. Luettu 5.5.2012.

Haltuunotto- ja korvaussopimus

Yksi Tuusulan kunnan käyttämistä haltuunottosopimuksista

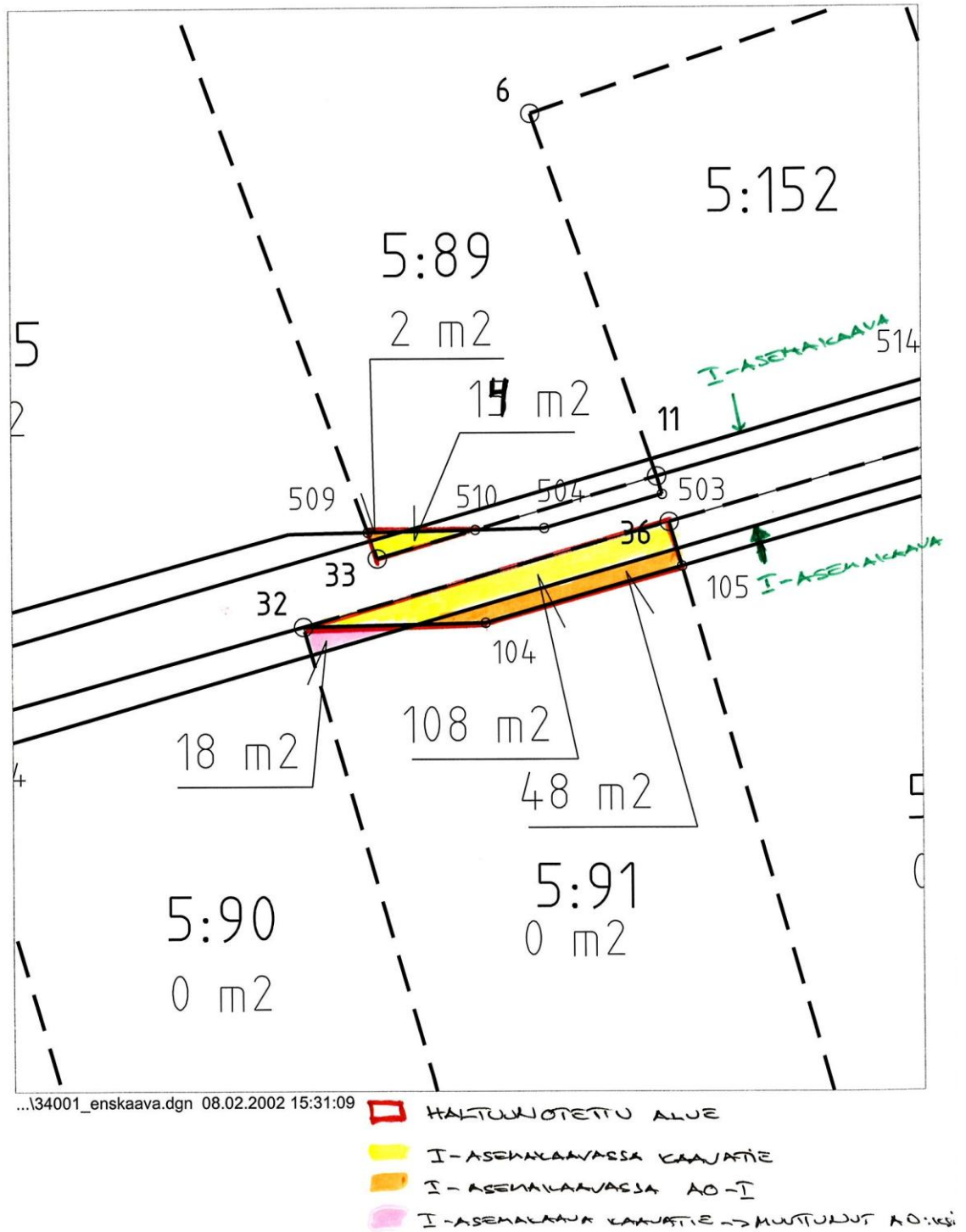
HALTUUNOTTO- JA KORVAUSSOPIMUS RAKENNUSKAAVATIEALUEESTA				Nro
Tuusulan kunnan kappale				
1. KUNTA	Tuusulan kunta			
2. TOINEN SOPIJAPUOLI				
3. KAAVA-ALUE	Koskenmäen rakennuskaavan muutos ja laajennus, nro 51			
4. RAKENNUSKAAVATIE TAI SEN OSA, JOTA KORVAUSSOPIMUS KOSKEE	Kehrääjätie			Haltuunottoapvm
5. KIINTEISTÖT, JOISTA TIEALUETTA LUOVUTETAAN	Kylä	Tila	RNo	Luovutettava tiealue m ²
	Paijala	Kipinä	5:91	156
<input checked="" type="checkbox"/> 6a. KUNNAN SUORITETTAVAT KORVAUKSET ¹⁾ Erittely kääntöpuolella	a. Kohteenkorvaus rakennuskaavatiealueen käyttöoikeuden luovuttamisesta, korvattava tieala ^{*)} 30 m ² X á (180,-) = (5400,-) 908,20			(mk) e
	b. Muu kohteenkorvaus (esim. rakennukset ja laitteet)			0
	c. Haitankorvaus			0
	d. Vahingonkorvaus			0
	e. Yhteensä (lunastuskorvaus)			908,20
	Kunta katkoo ja karsii haltuunotettavalla alueella olevat puut. Puut jää maanomistajan käyttöön poltto- tai muuksi tarvepuuksi. <i>X) TIEALUEALUEEN MUKAISEN AO-RAKENNUKSEN</i>			
	Kunta suorittaa lunastuskorvauksen kuukauden kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman. Kohteenkorvaukselle suoritetaan 6 %:n korko tiealueen haltuunottoapäivästä lukien.			
<input type="checkbox"/> 6b. MAANOMISTAJAN SUORITETTAVA KORVAUS ¹⁾ Erittely kääntöpuolella	Yllä mainittujen sopijapuolten välillä sovitaan täten, että kunta saa rakennuslain 106 § 2 mom. perustavana korvauksena em. rakennuskaavatiealueen osalta mk			
	Mikäli kateuskorvausta ei suoriteta kuukauden kuluessa siitä, kun sopimus on korvausvelvollisen toimesta allekirjoitettu, on korvaukselle suoritettava vuotuista viivästyskorkoa 16 %.			
<input type="checkbox"/> 6c. SOPIMUS SIITÄ, ETTEI KORVAUSTA SUORITETA ¹⁾	Yllä mainittujen sopijapuolten välillä sovitaan täten, ettei kumpikaan sopijapuoli suorita rakennuslain 104-106 §:ssä tarkoitettua korvausta, sikäli kuin on kysymys em. rakennuskaavatiealueesta.			
7. SOPIJAPUOLTEN ALLEKIRJOITUKSET	Paikka ja päivämäärä Tuusulassa 28.1.2002 Kunta  Antti Reijonen TUUSULAN KUNTA Kiinteistö ja mittaus Pankkitilin numero:		Paikka ja päivämäärä Toinen sopijapuoli 	

© Suomen Kuntaliitto, 8802 : 87 (65)

¹⁾ Täytetään vain yksi vaihtoehto.

Haltuunottokartta

Tuusulan kunnassa piirretty kartta haltuunotetusta alueesta



Haltuunottokorvauslaskelma

Tuusulan kunnassa haltuunotetun alueen korvauslaskelma

1	Omistusyksikön no	
2	Rn:o	
3	Kylä, omistajan sekä tilan nimi	KEHRÄÄKÄNTTIE I RAKEJUUSSAARVA KRO 4, VANU, 28.7.1966 HUOTO 2 (KRO 51) VANU. 27.7.1978 PAIVÄLÄ
4	Omistusyksikön ala = kaav. alueella oleva samaan omistusyksikköön kuuluva maa, ilman maatalousaluetta	2530
5	Kokonaan ilmaiseksi luovutettava vanha tiemaa (RakL 104 § 1 mom)	0
6	Ala, josta ilmaislouvuksen enimmäismäärä lasketaan = s. 4 - s.5	2530
7	Kunnan kokonaan korvattava kaavatiealue (RakL 104 2 mom) (RakL 104, 3 mom)	2
8	Rajoitetun ilmaislouvuusvelvollisuuden enimmäismäärä = 10 % sarak:sta 6	253
9	Omistusyksikön alueella olevat kaavatiet yhteensä, ilman s. 5 ja s.7 sekä liikennealuetta	16
10	Kunnan korvattavaksi jäävä osa = s. 9 - s. 8	0
11	Ilmaislouvuus % enimmäislouvuusmäärästä	
12	% luku, jolla eri haltuunottokorvaukset lasketaan	
13	Nyt haltuunotettavalla kaavatiealueella oleva s. 9:n mukainen alue	16
14	Vanhaa tietä	0
15	Kunnan korvattava osa sarakkeesta 13 = $\frac{s. 12 \times s. 13}{100}$	0
16	Omistusyksikön korvausta luovutettava osa = $\frac{s. 8 \times s. 13}{s. 9}$	14
17	Kunnan kokonaan korvattava, s. 7:n mukainen alue	2
18	Korvaus mk / m ²	180
19	Omistusyksikölle tuleva korvaus yhteensä = s. 18 x (s. 15 + s. 17)	360
20	Huomautuksia	
		3500 0 3300 30 330 126 0 126 0 0 0 126 30 180 360 5400

