

LOHKOMISEN YHTEYDESSÄ TEHTÄVÄT
KIINTEISTÖRAKENTEEEN PARANTAMISTOIMET

Rostedt Mika

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2022

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Mika Rostedt	Vuosi 2022
Ohjaaja	Sami Porsanger	
Toimeksiantaja	Maanmittauslaitos	
Työn nimi	Lohkomisen yhteydessä tehtävät kiinteistörakenteen parantamistoimet	
Sivu- ja liitesivumäärä	61 + 5	

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten lohkomisen yhteydessä parannetaan kiinteistörakennetta ja kiinteistörekisteriä. Työssä käsiteltiin kiinteistöjen yhdistämisiä, siirtolohkomisia, tilusvaihtoja sekä vesijätön lunastuksia lohkomistoimituksissa. Lisäksi selvitettiin kiinteistöjen yhdistämisen sekä kyseisten toimitusten edellytyksiä lohkomistoimituksissa.

Opinnäytetyön tutkimus tehtiin syksyllä 2021 sähköpostikyselyn avulla Webropol-ohjelmaa hyväksi käyttäen. Kyselyt lähetettiin asiakkaille sekä maanmittauslaitoksen lohkomisia tekeville toimitusinsinööreille. Kyselyjä lähetettiin 23 asiakkaalle ja 250 toimitusinsinöörille. Kyselyyn vastasi kaikkiaan 60 vastaajaa 273 vastaajasta eli 22 % kyselyn kokonaismäärästä.

Tutkimustulosten perusteella voitiin todeta, että asiakkaat ja toimitusinsinöörit olivat pyrkineet parantamaan kiinteistörakennetta. Yleisimmät toimenpiteet parantamiseen olivat siirtolohkomisen ja kiinteistöjen yhdistäminen, kun taas vähiten käytettiin vesijätön lunastamista.

Avainsanat

kiinteistörakenne, siirtolohkomisen, kiinteistöjen
yhdistäminen

Degree Programme in Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Mika Rostedt	Year 2022
Supervisor	Sami Porsanger	
Commissioned by	National Land Survey of Finland	
Subject of thesis	Improving Real Estate Structure in Connection of Parcelling	
Number of pages	61 + 5	

The purpose of this study was to explore ways to improve land division and cadastre in connection with mensuration of parcels of land. The study examined the merging, transfer and exchanging of parcels of land, as well as redemption of reliction areas. In addition, the conditions for merging parcels of land and the prerequisites for carrying out such operations in connection with mensuration were also investigated.

The study was conducted in autumn 2021; a Webropol questionnaire was sent to clients and the engineers involved in land parcelling at the National Land Survey of Finland (NLS). The questionnaires were sent to 23 clients and 250 engineers. A total of 60 respondents out of 273 potential respondents, or 22%, responded to the survey.

Based on the results of the survey, it could be concluded that the clients and engineers had made efforts to improve land division. The most common measures for improvement were transferring and merging parcels of land, while redemption of reliction areas was used the least.

Keywords land division, transfer of parcels of land, merging parcels of land

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	TOIMEKSIANTAJA.....	3
2.1	Maanmittauslaitos.....	3
2.2	UMA-tulosityksikkö.....	4
3	KIINTEISTÖRAKENNE.....	6
3.1	Yleistä kiinteistörakenteesta.....	6
3.2	Sarkajako.....	7
3.3	Isojako ja isojaon järjestely.....	7
3.4	Uusjako.....	9
4	KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ.....	11
4.1	Yleistä kiinteistöjärjestelmästä.....	11
4.2	Kiinteistörekisteri.....	12
4.3	Kiinteistörekisterin ylläpito ja parantaminen.....	12
5	KIINTEISTÖMUODOSTAMISEN PERUSTEET.....	15
6	KIINTEISTÖTOIMITUKSET.....	17
7	LOHKOMINEN.....	18
7.1	Yleistä lohkomisesta.....	18
7.2	Lohkomisen edellytykset.....	19
7.3	Yhteis- ja siirtolohkominen.....	21
7.4	Yhteis- ja siirtolohkomisen edellytykset.....	22
8	TILUSVAIHTO.....	25
8.1	Yleisestä tilusvaihdosta.....	25
8.2	Vapaaehtoinen ja pakollinen tilusvaihto.....	26
8.3	Tilusvaihdon edellytykset.....	27
9	VESIJÄTTÖ.....	29
9.1	Yleistä vesijätöstä.....	29
9.2	Vesijätön lunastaminen.....	30
9.3	Vesijätön lunastamisen edellytykset.....	31

10KIINTEISTÖJEN YHDISTÄMINEN	32
11KIINTEISTÖRAKENTEEN PARANTAMINEN	33
11.1 Kiinteistörakenne	33
11.2 Kiinteistörakenteen parantamisen keinot ja hyödyt	33
12KYSELYTUTKIMUS	36
12.1 Tutkimusmenetelmä ja sen analysointi.....	36
12.2 Kyselytutkimuksen tavoite ja toteutus.....	36
13KYSELYTUTKIMUKSEN TULOKSET	38
13.1 Asiakaskyselyn vastausprosentit.....	38
13.2 Asiakaskyselyn vastausten analysointi.....	38
13.3 Toimitusinsinöörien kyselyn vastausprosentit.....	41
13.4 Toimitusinsinöörien vastausten analysointi	41
14JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	45
14.1 Johtopäätökset.....	45
14.2 Pohdinta	46
LÄHTEET	47
LIITTEET	50

1 JOHDANTO

Maanmittaus on alkanut Suomessa vuonna 1633 ja Maanmittauslaitoksen toiminnan katsotaan alkaneeksi vuonna 1812 (Huhtamies 2008, 55, 211). Maanmittauslaitoksen tehtävänä on toimittaa ja ylläpitää tietoa maasta. Maanmittauslaitos toimii maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa ja sen toimialueena on koko Suomi. Maanmittauslaitoksen tehtävänä on esimerkiksi tehdä kiinteistötoimituksia sekä huolehtia tarvittavien rekisterien ylläpitämisestä. (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018 1–2 §.)

Kiinteistötietojärjestelmä on yksi Suomen perusrekistereistä, joka on jaettu kiinteistöosaan (kiinteistörekisteri) ja kirjaamisosaan (lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri). Kiinteistörekisterin tiedot syntyvät ja päivittyvät maanmittaustoimitusten ja viranomaispäätösten kautta.

Lainhuuto- ja kirjaamisosa nauttii julkista luotettavuutta, mutta kiinteistörekisteri ei ole vielä luotettavuudellaan päässyt samalle tasolle. Maanmittauslaitoksella on aktiivisesti pyritty kehittämään kiinteistörekisteriä ja sen luotettavuutta.

Olen työskennellyt maanmittauslaitoksessa vuodesta 1994 lähtien ja vuodesta 2000 lähtien olen mitannut maastotöinä mm. lohkomisia, tilusvaihtoja ja vesijätön lunastuksia. Töiden kautta olen huomannut usein epäselvyyksiä ja ristiriitoja kiinteistörakenteessa, ja sitä kautta mielenkiintoni opinnäytetyöni aiheeseen on herännyt.

Maanmittauslaitoksen yleisin kiinteistötoimitus on lohkomistoimitus ja siksi lohkomisten kautta pystytään vaikuttamaan kiinteistörakenteen sisältöön esimerkiksi metsä- ja peltokiinteistöjen pirstoutuneisuuteen, rajamerkkien tarkkuuden parantamiseen, rajojen paikkansa pitävyyteen sekä kiinteistöjen pinta-alojen oikeellisuuteen.

Opinnäytetyössäni selvitetään, miten voidaan parantaa kiinteistörakennetta lohkomistoimituksissa. Opinnäytetyöni aiheena on lohkomisen yhteydessä tehtävät kiinteistörakenteen parantamistoimistimet ja siinä käsitellään kiinteistöjen yhdistämissä, siirtolohkomisia, tilusvaihtoa sekä vesijätön

lunastuksia. Lisäksi selvitetään edellytysten täytyminen toimitusten suorittamiseen.

Kiinteistöjen yhdistäminen on voitu suorittaa lohkomisten yhteydessä 1.5.2021 alkaen toimitusinsinöörien päätöksellä. Aloite muutokseen on tullut asiakkailta ja toimitusinsinööreiltä. Maanmittauslaitoksessa on asian tärkeyden takia annettu kaikille UMA-, LUNA- ja KIPA- toimitusinsinööreille oikeudet tehdä kiinteistöjen yhdistämissä toimituksissa. (Laattala 2021.)

Maanmittauslaitoksen kannalta tutkimus kokoaa yhteen lohkomisessa tehtävät kiinteistörakenteen paikalliseen parantamiseen liittyvät näkökulmat. Tutkimuksessa saadaan lisäksi tietoa asiakkaille tarjottavan palvelun parantamiseksi. Maanmittauslaitoksessa pyritään aktiivisesti parantamaan kiinteistörekisteriä, tavoitteena on saada siitä tasalaatuinen, ajantasaisempi ja luotettavampi rekisteri.

2 TOIMEKSIANTAJA

2.1 Maanmittauslaitos

Maamittauksen katsotaan alkaneeksi Suomessa vuonna 1633, jolloin maanmittari Olof Mårtensson Gangius sai kesäkuun 19. päivänä Tukholman kamarikollegiolta määräyksen siirtyä Suomeen ja aloittaa siellä maanmittaus ”niin pian kuin maa tulee paljaaksi”. Maanmittauslaitoksen toiminnan katsotaan alkaneeksi vuonna 1812, kun Venäjän keisari vahvisti lokakuun 14. päivänä Päämaanmittauskonttorille sen historian ensimmäisen johtosäännön. Ensimmäinen päämaanmittauskonttori sijaitsi vuodet 1812–1821 Turussa, jonka jälkeen se siirrettiin Helsinkiin. (Huhtamies 2008, 55, 211.)

Maanmittauslaitos toimii maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa ja sen toimialueena on koko maa. Maanmittauslaitoksen tehtävänä on toimialallaan mm. huolehtia kiinteistönmuodostamis- ja tilusjärjestelytoiminnasta sekä huolehtia tarvittavien rekisterien ylläpitämisestä. (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018 1–2 §.)

Maanmittausta ja kiinteistöjärjestelmää koskevalla lainsäädännöllä luodaan edellytykset kiinteistötoimituksille, kiinteistörekisterin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpidolle sekä kiinteistöjen kirjaamisasioiden hoidolle (maa- ja metsätalousministeriö 2021a).

Kiinteistötoimituksilla ylläpidetään kiinteistörekisteriä. Kiinteistötoimituksia ovat esimerkiksi lohkominen ja tilusvaihto. Kiinteistöjen kirjaamisella pidetään yllä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Kiinteistöjen kirjaamisasioihin kuuluvat lainhuudot, kiinnitykset sekä erityisten oikeuksien kirjaamiset. Kiinteistörekisteri ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri muodostavat valtakunnallisen kiinteistöjärjestelmän, joka on yksi Suomen perusrekistereistä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2021a.)

Maanmittauslaitoksella on toimipaikkoja 36 paikkakunnalla ympäri Suomen, Maarianhaminasta Ivaloon (Maanmittauslaitos 2021a). Työntekijöiden kokonaismäärä Maanmittauslaitoksella 31.12.2020 oli 1603, joista vakinaisia

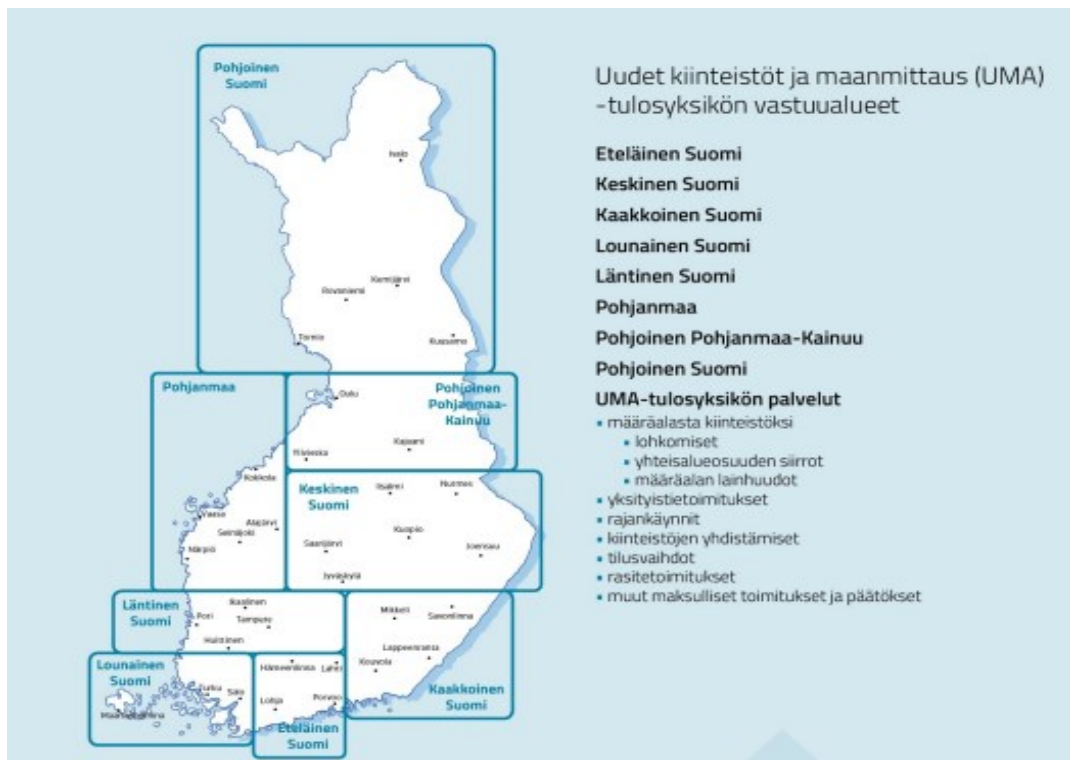
oli 1442. Tuotannon toimintayksikkö työllisti työntekijöitä eniten 74,8 % kaikista työntekijöistä. Maanmittaustoimituksia tuli vireille vuonna 2020 19952 kpl, joista eniten oli lohkomisia 15691 kpl. (Maanmittauslaitos 2021b.)

2.2 UMA-tulosityksikkö

Maanmittauslaitoksen organisaatio perustuu keskushallintoon ja neljään tulosvastuulliseen toimintayksikköön sekä koko viraston kattavista toiminnoista. Maanmittauslaitosta johtaa pääjohtaja keskushallinnon tukemana. Pääjohtaja vastaa maanmittauslaitoksen toiminnan tuloksellisuudesta ja tehokkuudesta. (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018 3 §.)

Tuotanto vastaa maaomistuksen ja huoneistojen sekä paikkatietojen ja paikannuksen palvelukokonaisuuksista. Tuotantotoimintayksikköä johtaa ylijohdaja. Tuotannosta vastaa 7 tulosityksikköä, joita johtavat tulosityksiköiden johtajat. Tulosityksiköt ovat jakaantuneet 36 vastuualueeseen, joiden päällikköinä toimivat vastuualuepäälliköt, jotka johtavat tuotantoa omalla vastuualueellaan. (Maanmittauslaitoksen työjärjestys 154/2021 8 §.)

Uudet kiinteistöt ja maanmittaus (UMA) on yksi tuotannon seitsemästä tulosityksiköstä. UMA-tulosityksikön palveluihin kuuluvat esimerkiksi kiinteistönmuodostamiset ja -määritykset eli maanmittaustoimitusten tekeminen. UMA-tulosityksiköt on jaettu 8 vastuualueeseen, jotka ovat Eteläinen Suomi, Keskinen Suomi, Kaakkoinen Suomi, Lounainen Suomi, Läntinen Suomi, Pohjanmaa, Pohjoinen Pohjanmaa-Kainuu ja Pohjoinen Suomi. (Kuvio 1.)



Kuvio 1. Uudet kiinteistöt ja maanmittaus (UMA) -tulosityksikön vastuualueet ja palvelut (Notko 2021)

Maanmittaustoimituksilla muodostetaan uusia kiinteistöjä, määritetään kiinteistön ulottuvuuksia sekä voidaan muuttaa kiinteistöihin liittyviä oikeuksia. Maanmittaustoimitukset ovat viranomaispalvelua, jota säätelee mm. kiinteistönmuodostamislaki, yksityistielaki ja lunastuslaki. Toimituksissa tehdyt päätökset merkitään kiinteistötietojärjestelmään ja asiakirjat säilytetään pysyvästi. (Maanmittauslaitos 2021c.)

3 KIINTEISTÖRAKENNE

3.1 Yleistä kiinteistörakenteesta

Suomen kiinteistörakenne on paikoitellen pirstaleinen, johtuen vuosisatoja jatkuneesta kehityksestä. Tämä ilmenee pieninä tiluskokoina sekä suurina palstamäärinä, jonka seurauksena palstojen etäisyydet talouskeskuksiin ovat kasvaneet koko ajan. Kasvavat maatilat hankkivat peltonsa hyvinkin kaukaa talouskeskuksesta, tämä kasvattaa maataloustuotannon kustannuksia ja lisää liikennöintiä kaukana olevien palstojen takia. (Maa- ja metsätalousministeriö 2021b, 9.)

Tietyn pelto- tai metsäalueen kiinteistörakenne muodostuu aluekohtaisista tai maatilakohtaisista kiinteistörakennetekijöistä. Aluekohtaisia tekijöitä katsotaan olevan esimerkiksi: viljelysten ja metsien valtaojaverkostot sekä maantieverkosto. Maatilakohtaisia tekijöitä ovat: peltoala, peltokappaleiden lukumäärä, suuruus sekä näiden etäisyys toisistaan. (Vitikainen 2014, 21–22.)

Suomen maapinta-alasta on metsätalousmaata 26,1 miljoonaa hehtaaria, joka on 86 % kokonaisalasta, suurimman osan Suomen metsistä omistaa yksityiset henkilöt (64 %) (Ärölä 2015). Yksityishenkilöistä 574 000 omisti vähintään 0,5 hehtaaria metsää sekä vähintään 2 hehtaaria omistavien määrä on noin 440 000. Omistuksen koon kasvaessa omistajien lukumäärä laskee jyrkästi. (Metsäkeskus 2021.) Peltoa Suomessa on vuonna 2011 ollut noin 2,3 miljoonaa hehtaaria, peltolohkoja on ollut 973 554, peltolohkojen keskikoko on ollut 2,37 hehtaaria ja keskimääräinen talouskeskusetäisyys on ollut 3,28 kilometriä (Maanmittauslaitos 2013).

Kiinteistörakenteeltaan heikoilla alueilla voidaan esimerkiksi tiluksia vaihtamalla parantaa tilussijoitusta ja näin edistää kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämä tilusjärjestelytoiminta on Suomessa Maanmittauslaitoksen lakisääteinen tehtävä. Maanmittauslaitos huolehtii, että kiinteistöjen rakenteet ovat tarkoituksenmukaiset ja keinot rakenteiden ajanmukaistamiseen ovat ajan tasalla ja tarvetta vastaavassa käytössä. (Vitikainen 2014, 25.)

Kiinteistöteknisistä toimenpiteistä kiinteistörakenteeseen ovat Suomessa jättäneet jälkensä ennen kaikkea maareformimme: sarkajako, isojako ja uusjako. Lisäksi kiinteistörakenteeseen voidaan vaikuttaa asutustoimintaan liittyvällä kiinteistönmuodostamisella ja tilakohtaisilla halkomis- ja lohkomistoimituksilla sekä erilaisilla osittamisrajoituksilla. (Vitikainen 2015, 2.)

3.2 Sarkajako

Väkiluvun kasvaessa 1300-luvulla taloja alettiin jakamaan ja niiden osia luovutettiin esimerkiksi sukulaisille, jonka seurauksena omistusolot muodostuivat epäselviksi ja tilusjaotuksesta tuli epäkäytännöllinen. Maaverojen tehostamiseksi ja varmistamiseksi määräsi kruunu 1300-luvulta lähtien tehtäväksi Ruotsi-Suomessa sarkajaon eli aurinkojaon. (Hyvönen 1998, 108-109.)

Sarkajaossa kylän pelto- ja niittytilukset jaettiin tasapuolisesti kylän talojen kesken, jokainen talo sai verolukunsa mukaisen määrän sarkoja. Kylän metsät jätettiin kylien yhteiseksi ja kruunun erämaat kokonaan kylän ulkopuolelle. Sarkajaon toimeenpano jätettiin talonpojille ja jaon suorittivat kylän jakomiehet. Jako suoritettiin ns. tangolla, jonka pituus oli noin 3,3 metriä ja sarkajaon ominaispiirteenä oli sarkojen suuri määrä. Sarkajaon rekisteröinti tehtiin käräjillä ja se merkittiin kihlakunnanoikeuden tuomiokirjaan, jota ei saanut muuttaa kuin kaikkien osakkaiden suostumuksella. Sarkajaon levinneisyysalueeksi jäi Suomesta ns. läntiseen kulttuurivyöhykkeeseen kuuluva alue, muualla Suomessa jakotapana oli ns. lohkojako. Sarkajako päättyi esiintymisalueillaan 1700-luvun loppupuoliskolla isojaon toimeenpanoon. (Vitikainen 2013, 45–47.)

3.3 Isojako ja isojaon järjestely

Tärkein Suomessa toteutettu kiinteistörakenteen uudistus oli 1750-1850 toteutettu sarkajakoon perustuvan maanjaon korvaaminen isojaolla. Ensimmäiset määräykset isojaosta annettiin 1749 maanmittausasetuksessa ja vuonna 1757 julkaistussa isojakoasetuksessa, jonka avulla käynnistettiin isojakotoiminta Ruotsi-Suomessa. Ensimmäinen Suomessa tehty isojako oli Laihian pitäjän isojako, joka alkoi maaherran määräyksellä vuonna 1757.

Isojako oli toimitettava, jos yksikin jakokunnan osakkaista sitä vaati, ja kaikkien osakkaiden oli otettava osaa jakokustannuksiin. Isojaossa antoi määräyksen maaherra jaon toimeenpanosta, ja sen suorittivat sarkajaosta poiketen maanmittarit. (Vitikainen 2013, 47–48.)

Isojaon tavoitteet olivat valtakunnallisia ja yleistaloudellisia. Isojaon tavoitteena oli sarkajaossa muodostuneiden kapeiden sarkojen muuttaminen isoiksi ja yhtenäisiksi palstoiksi vainiopakon poistamiseksi. Vainiopakon määräyksen mukaan määrättiin yhteistyövelvollisuudesta, talonpoikien oli kylvettävä sarkajaon peltoihin samaa viljaa sekä muokattava ja niitettävä niitä yhtä aikaa. (Vitikainen 2014, 59; Tieteen termipankki 2021.) Metsien yhteisomistus purettiin ja metsät jaettiin tiloille yksityisomistukseen. Isojaossa annettavien tilusten määrä laskettiin maaladun mukaan, jonka takia keskeinen tehtävä isojaossa oli tilusten jyvitys. Jakoperusteena isojaossa olivat veroluvut (manttaalit), jokaisen talon piti saada tiluslajeja verolukunsa mukaisessa suhteessa. Isojaossa tilukset merkittiin maastoon rajoilla sekä kartoitettiin, ja näin talo muodostui kiinteistöksi. Voidaan sanoa, että kiinteistörakenteen perusta on lähtöisin isojaosta. (Vitikainen 2014, 59–62.)

Isojako oli tarkoitettu pysyväksi ja lopulliseksi maanjaoksi, isojaon puutteisiin ja heikkoihin lopputuloksiin sekä jaon hitaasta etenemisestä johtuen alkoi esiintyä kasvavaa tyytymättömyyttä jo 1800-luvun alussa. Isojaon tavoitteista riippumatta palstojen määrä jäi runsaaksi ja siten tilusten sijoittelu talouskeskuksiin nähden oli epätarkoituksenmukaista. Vuonna 1848 maanmittauskomitean ehdotuksesta säädettiin maanmittausohjesääntö. Maanmittausohjesäännössä tuli uutena toimituslajina isojaon järjestely, jonka tarkoituksena oli korjata isojaossa huomattujen puutteiden ja epäkohtien korjaaminen. (Vitikainen 2013, 52; Hiironen 2012, 38.)

Uuden maanmittausohjesäännön mukaan tilojen lohkojen enimmäismäärä määrättiin kuuteen, ennen ohjesääntöä enimmäismäärä tilaa kohti oli 10 lohkoa. Mikäli tonttialueet olivat epäkäytännölliset tai palstat olivat kaukana talouskeskuksesta, tuli tonttien siirrot pakollisiksi toimitusmiesten määräyksellä tai toimitusmiesten hyväksyessä maaomistajien sopimuksen. Isojaon järjestelyssä jakoperusteeksi tuli nautinta entisten verolukujen sijaan.

Tällä pyrittiin varmistamaan, ettei tilan omistaja menettänyt mahdollisten tilusten parantamisesta saatuja hyötyjä. (Hiironen 2012, 38.)

Isojaon järjestely saatiin vireille maanomistajilta. Vähintään yhden maanomistajan oli haettava kirjallisesti maaherralta isojaon järjestelyn toimeenpanoa, mutta isojaosta poiketen järjestely edellytti maanomistajien täyttä yksimielisyyttä (MO 1848, 109 §). Toimitusprosessi jakautui neljään osaan isojaon mukaan eli valmisteluun, inventointiin, suunnitteluun ja toteutukseen. Toimituksen suorittivat maanmittari ja kaksi jako-osakkaiden valitsemaa uskottua miestä (MO 1848, 4 §). Vuoden 1916 asetuksessa jakolaitoksesta isojaon järjestelyä alettiin kutsua uusjaoksi. (Vitikainen 2013, 52.)

3.4 Uusjako

Vuonna 1916 annetussa asetuksessa jakolaitoksesta (AJ, 82/1916) isojaon järjestelyä kutsuttiin uusjaoksi, jonka senaatin lainvalmistelukunta oli ehdottanut. Vuoden 1916 AJ mukaan jokainen kylän osakas pystyi hakemaan maaherralta uusjaon toimittamista, jonka edellytykset toimitusmiehet tutkivat toimituspaikalla ja päättivät niistä. (Vitikainen 2013, 52.)

Uusjako määritettiin maanmittaustoimituksena jakolain mukaan, jonka tarkoituksena oli muodoiltaan, määrältään tai sijainniltaan huonosti hyödynnettävissä olevien palstojen uudelleen järjestäminen, siten että tilusten sijoitus saadaan oleellisesti paremmaksi (Hyvönen 2001, 328).

Uusjaon säädöksiä korjailtiin jakolainsäädännön kokonaisuudistuksessa 1950-, 1970- ja 1990 luvuilla. Asetus jakolaitoksesta AL oli voimassa 1.1.1917-31.12.1952, jakolaki JL oli voimassa 1.1.1953-31.12.1996 sekä kiinteistönmuodostamislaki on ollut voimassa 1.1.1997 alkaen (Vitikainen 2013, 52).

Kiinteistönmuodostamislaki ja sen säännökset 9 luvussa korvasivat jakolain säännökset uusjaosta. Kiinteistönmuodostamislain mukaan uusjaolla pyritään

parantamaan kiinteistöjaotusta ja edistämään kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 67.1 §.)

Kiinteistömuodostamislain päällimmäinen tarkoitus oli selkeyttää, nopeuttaa sekä lain mukaan yhdenmukaistamaan maanmittaustoimituksissa noudatettavia menettelyjä sekä parantamaan kansalaisten palvelun laatua ja saada toimitusten kokonaiskustannuksia edullisemmaksi (Hiiroinen 2012, 53).

4 KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ

4.1 Yleistä kiinteistöjärjestelmästä

Kehittyneen yhteiskunnan peruspilarina ja markkinatalouden edellytyksenä pidetään toimivaa kiinteistöjärjestelmää. Kiinteistöjärjestelmä on edellytyksenä toimivalle vakuusjärjestelmälle sekä sillä mahdollistetaan toimivat rahamarkkinat, lisäksi kiinteistöjärjestelmällä pystytään todistamaan ja yksilöimään luonnollisten henkilöiden ja yhteisöjen omistus- ja muut oikeudet maahan. (Maa- ja metsätalousministeriö 2021c.)

Kiinteistötietojärjestelmä on yksi Suomen yhteiskunnan perusrekistereistä, muita ovat henkilö-, rakennus- sekä yritystietojärjestelmä. Kiinteistöjärjestelmä muodostuu kiinteistörekisteristä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisterikartasta. (Notko 2021.)

Kiinteistöjärjestelmiä ei ole maailmassa monia, vaikka niiden merkitys yhteiskuntaan on huomattava. Kiinteistöjärjestelmien luonteesta riippuen voidaan puhua kahdesta eri järjestelmästä: omistusoikeuksien- ja saantojen rekisteröintiin perustuvasta järjestelmästä. Omistusoikeuksien kirjaamisessa rekisteröidään saantokirjojen perusteella luovutettu oikeus ja saantojen kirjaamisessa rekisteröidään vain saantokirja. Suomalainen kiinteistöjärjestelmä perustuu ns. saksalaiseen järjestelmään, muita länsimaisia päätyyppejä ovat: ranskalainen, englantilainen ja Torrensin järjestelmä. (Notko 2021.)

Maa- ja metsätalousministeriö huolehtii kiinteistöjärjestelmää koskevasta lainsäädännöstä, joilla luodaan edellytykset ja perustat kiinteistöjärjestelmän luotettavuudelle ja sen ylläpitämisestä. Kiinteistötietojärjestelmän perustamisesta, hallinnosta, ylläpitämisestä, tietopalvelusta ja järjestelmän kehittämisestä huolehtii Maanmittauslaitos (laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 453/2002 5.1 §). Suomessa kiinteistötietojärjestelmän päätehtävänä on dokumentoida ajantasaisesti maanomistustilanne ja kiinteistöön liittyvät ominaisuudet, oikeudet ja rasitteet. Järjestelmä perustuu pitkälti maakaaren, kiinteistörekisterilain ja

kiinteistönmuodostamislain muodostamaan kokonaisuuteen. (Maa- ja metsätalousministeriö 2021c.)

4.2 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisteri, kauppahintarekisteri, yksityistierekisteri, osakehuonerekisteri sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sisältävät tietoja yhteiskunnan perusyksiköiden (mm. luonnolliset henkilöt, yhteisöt, kiinteistöt ja rakennukset) ominaisuuksista ja yhteyksistä, jotka ovat kehittyneen yhteiskunnan kannalta erityisen tärkeitä. Kiinteistörekisteri tuli voimaan vuonna 1985 kiinteistörekisterilain voimaantullessa, tällöin tonttikirjat ja maarekisteri yhdistettiin numeeriseksi rekisteriksi. Numeeriseen kiinteistörekisteriin siirryttiin vaiheittain, kiinteistörekisteri valmistui koko maasta vuonna 1994. Kiinteistörekisteriä pitävien kuntien numeeriset rekisterikartat valmistuivat vuonna 2005, MML:n ja kuntien ylläpitämä KTJ otettiin käyttöön vuonna 2005. Kiinteistörekisteriä pidetään Maanmittauslaitoksen hallinnoimassa kiinteistötietojärjestelmässä (KTJ). Tiedot järjestelmään tuotetaan MML:n JAKO-tietojärjestelmällä sekä KTJkiirekisteripitosovelluksella ja kuntajärjestelmillä. (Maanmittauslaitos 2015.)

Kiinteistörekisterin pitäjänä toimii Maanmittauslaitos tai kiinteistöinsinööri kuntien ja kaupunkien alueella, jos kunta tai kaupunki on päättänyt ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidon (kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 5.1 §).

Kiinteistöjärjestelmästä saatavia otteita ja tulosteita ovat esimerkiksi: kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, todistus vuokraoikeudesta, ote muodostumisketjusta ja rasiustodistus (Maanmittauslaitos 2022).

4.3 Kiinteistörekisterin ylläpito ja parantaminen

Kiinteistörekisterin ylläpito on kaksijakoinen historiallisten syiden ja kiinteistöjärjestelmän hallintoa koskevien ratkaisujen takia. Kiinteistörekisteri ylläpito on järjestetty erikseen asemakaava-alueella ja erikseen muualla

Suomessa. Kiinteistörekisterin pidosta vastaa asemakaava-alueella kunnan kiinteistöinsinööri. Jos kunnassa tai kaupungissa on useampia kiinteistöinsinöörejä, kunnan pitää määrätä kuka kiinteistörekisterin pitäjänä toimii. Kiinteistörekisterin pitäjänä alkuperäisen kiinteistörekisterilain aikana on toiminut maanmittauskonttori, vuoden 1991 jälkeen kartasto- ja tietopalvelutoimistot, vuoden 1994 alusta maanmittaustoimisto ja nykyään rekisterin pito kuuluu Maanmittauslaitokselle. (Hyvönen 1998, 165.)

Kiinteistörekisterin tietoja parannetaan sekä tarkennetaan päivittäin kiinteistötoimitusten, viranomaispäätösten kautta, asiakasyhteydenottojen perusteella sekä suunnitelmallisella perusparantamisella, siten tiedot pysyvät ajantasaisina ja luotettavina rekisterin joka öisen päivittämisen ansiosta (Maanmittauslaitos 2022).

Kiinteistörekisterin järjestelmällistä perusparannusta on tehty siitä alkaen, kun maarekisteri ja tonttikirja siirrettiin kiinteistörekisteriksi. Rekisterin perusparantaminen on painottunut eri aikoina erilaisiin asioihin, aluksi puuttuneita yksiköitä lisättiin sekä niiden tietoja korjattiin ja yhdenmukaistettiin. 1980-luvun jälkeen perusparannus painottui valtion metsämaiden, yhteisten alueiden ja yleisten teiden rekisteröintiin. 2000-luvulla pääpaino perusparantamisessa on ollut rasitteiden muuttaminen käyttöoikeusyksiköiksi ja yhteisten alueiden osakasluetteloiden laatiminen ja vahvistaminen. (Ala-Orvola 2021.)

Asiakasyhteydenottoihin perustuen kiinteistörekisterin tietoja pystytään tarkentamaan ja korjaamaan esimerkiksi karttakorjauksella, kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, toimituksella tai KKO:n purkuina (kiinteistörekisterilaki 392/1985 8 §; kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 277-278 §, 283 §).

Kiinteistörekisterin sijaintitarkkuutta parannetaan kiinteistötoimitusten maastotöiden yhteydessä. Toimituksen aikana parannetaan kiinteistön rajamerkkien tarkkuuksia, mitataan mahdollisuuksien mukaan toimitusaluetta laajemmalla alueella rajamerkkejä, samalla parannetaan esimerkiksi kiinteistön luonnollisia rajoja ja rasitemerkintöjä muutetaan käyttöoikeusyksiköiksi.

Kiinteistörekisteriä parantamalla saadaan rekisteristä tasalaatuinen, ajantasaisempi, luotettavampi ja käyttäjäystävällisempi. Parantamisella saadaan selkeä kuva kiinteistön ulottuvuudesta, siihen kuuluvista ja kohdistuvista oikeuksista eli lopputuloksena saadaan kiinteistörekisteri, jossa on vain tarpeellinen tieto kiinteistöstä. (Ala-Orvola 2021.)

5 KIINTEISTÖMUODOSTAMISEN PERUSTEET

Kiinteistö määriteltiin aiemmin rajoiltaan määrätyksi maan- ja vedenpinnan alueeksi siihen sisältyvine oikeuksineen ja etuuksineen. Yleisesti kiinteistöä voidaan pitää maaomistuksen keskeisenä käsitteenä. Se on vaihdannan, vakuuksien, maankäytön, kiinteistöjaotuksen sekä kirjaamisen perusyksikkö. Kiinteistönmuodostamislain 554/1995 2.1 §:n mukaan kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka kiinteistörekisterilain mukaan on merkittävä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö on sekä omistusyksikkö että rekisteriyksikkö. (Vitikainen 2014, 1.)

Uusien kiinteistöjen muodostamiselle ja vanhojen kiinteistöjen uudelleen muotoilemista varten voidaan osoittaa kolme kiinteistönmuodostamisperustetta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavat ja suunnitelmat, asianosaisten sopimuskirjat ja muut suunnitelmat sekä kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimituksessa asianosaisten kanssa laatimat suunnitelmat. (Hyvönen 2001, 143-144.)

Kaavoituksella vaikutetaan kiinteistöjen kokoihin ja muotoihin eli ulottuvuuteen, erityisesti kiinteistön muodostaminen sitovan tonttijaon alueella on erittäin tarkoin määritelty. Muutoinkaan asemakaava-alueella lohkominen on suoritettava vaikeuttamatta kaavan toteuttamista. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 32 §.)

Asianosaisten tekemät suunnitelmat perustuvat luovutuskirjoihin, perinnönjakokirjoihin, hankesuunnitelmiin ja muihin asiakirjoihin. Sopimukset ratkaisevat oleellisesti uusien kiinteistörajojen ja kiinteistön ulottuvuuksien määrittelemistä toimituksissa kaava-alueilla ja niiden ulkopuolella. Haja-asutusalueilla lohkominen perustuu yleensä asianosaisten tekemiin kauppakirjoihin, joten toimitusinsinöörin vaikutus uuden kiinteistön rajoihin ja niiden määräämiseen ovat melko vähäiset. (Hyvönen 2001, 144.)

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen suunnitelmat ovat merkittäviä jakotoimituksissa ja järjestelytoimituksissa. Kiinteistönmuodostamislain

mukaiset jako- tai järjestelysuunnitelmat osoittavat niissä muodostettavien uusien kiinteistöjen rajat (ulottuvuuden) ja osakkaan osuuden suuruuden. Kiinteistöjen rajojen suunnittelu valmistuu toimitusinsinöörin ja asiakkaiden yhteisen suunnitelman mukaisesti. Suunnittelun painopiste on kuitenkin kiinteistönmuodostamisviranomaisella. (Hyvönen 2001, 144–145.)

6 KIINTEISTÖTOIMITUKSET

Kiinteistötoimituksilla määritetään kiinteistön tai muun rekisteriyksikön alueet ja etuudet siten, että rekisteriyksikön ulottuvuus selviää kiinteistörekisteristä. Lisäksi alueen ulottuvuuden pitää selvittää myös maastossa (Majamaa & Markkula 2016, 18).

Kiinteistötoimituksilla ylläpidetään ja kehitetään kiinteistötietojärjestelmää muodostamalla uusia kiinteistöjä, muuttamalla kiinteistöjaotusta sekä vahvistamalla rekisteriyksikön ulottuvuus tai muita kiinteistöjaotusta koskevia asioita. Kiinteistötoimituksia suorittavat Maanmittauslaitos tai kiinteistörekisterin pitäjänä toimiva kunta/kaupunki. Kiinteistötoimituksista säädetään lailla ja asetuksilla, kiinteistönmuodostamislain mukaisia kiinteistötoimituksia ovat:

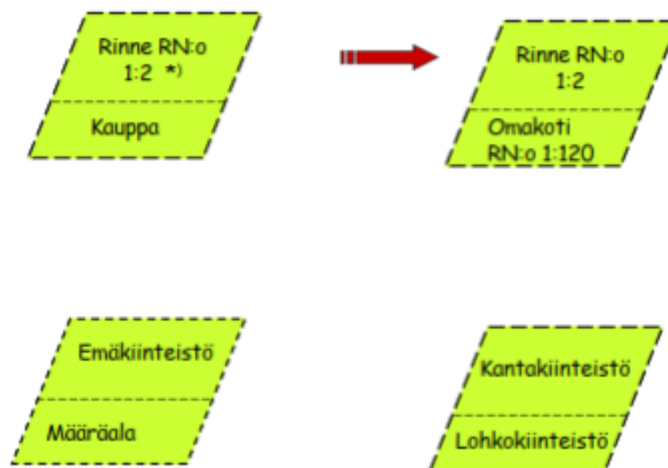
- kiinteistönmuodostamistoimitukset
- kiinteistöjärjestelytoimitukset
- kiinteistömääritystoimitukset
- muut kiinteistöjenmuodostamistoimitukset.

Kiinteistötoimituksen edellytykset on tarkastettava, jotta toimitus voidaan suorittaa. Kiinteistötoimituksen edellytykset voidaan jakaa muodollisiin ja asiallisiin edellytyksiin. Muodolliset edellytykset koskevat toimituksen asianosaisia ja heidän edustajiaan, toimituksen tekevään viranomaiseen, toimituksessa käsiteltäviä asioita ja toimituksen vireillepanotapaa. Asialliset edellytykset koskevat lainsäädännössä kiinteistönmuodostamiselle asetettuihin asiallisoikeudellisiin vaatimuksiin, joita ovat esimerkiksi tarkoituksenmukaisuusvaatimus ja kaavoitukselliset vaatimukset. (Hyvönen 1998, 346; Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 32-33 §, 53 §.)

7 LOHKOMINEN

7.1 Yleistä lohkomisesta

Lohkominen on yleisin kiinteistötoimitus, jonka tarkoituksena on muodostaa itsenäinen oma kiinteistö, erottamalla kiinteistöstä rajoiltaan määritelty alue eli määräala tai useampia määräaloja tai liittämällä määräala/määräalat toiseen kiinteistöön. Lohkottavaa kiinteistöä kutsutaan emäkiinteistöksi. Määräalasta muodostettavaa kiinteistöä kutsutaan lohkiinteistöksi ja jäljelle jäävää emäkiinteistön osaa kantakiinteistöksi. Kiinteistö, johon määräala siirretään, kutsutaan saajakiinteistöksi. Lohkomisen yhteydessä vahvistetaan muun muassa uuden kiinteistön ulottuvuus, rasitteet ja yhteisalueosuudet. (Kuva 1; Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 20–21 §.)



Kuva 1. Lohkomisen kaavio (Laatikainen 2021)

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Jos emäkiinteistön omistaja on hakenut toimitusta ja hänelle toimituksessa muodostetaan useita kiinteistöjä, kantakiinteistöksi määrätään omistajan ilmoittama kiinteistö. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 21 §; Majamaa & Markkula 2016, 60.)

Lohkominen voidaan luokitella kolmeen erilaiseen lohkomislajiin, jotka ovat seuraavat: lohkominen, yhteislohkominen ja siirtolohkominen.

Lohkominen perustuu yleensä saantoon, joka on tehty maakaaren 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Saantokirjana voidaan pitää kauppakirjaa, lahjakirjaa, jakosopimusta, perinnönjakosopimusta tai testamenttia. (Maakaari 540/1995 1 §.)

Lohkominen tulee vireille hakemuksella tai hakemuksetta. Lohkomistoimitus tulee vireille hakemuksetta, kun määräalaan on myönnetty lainhuuto. Kiinteistön omistaja voi lohkoa myös kiinteistöjä omiin nimiinsä esimerkiksi ranta-alueella rantatontteja. Tällöin lohkominen tulee vireille hakemuksella ja tätä kutsutaan ns. lohkomiseksi omista tiluksista. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 22 §.)

Määräalan omistajan on haettava lainhuutoa eli omistusoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitoksesta viimeistään kuuden kuukauden kuluttua saantokirjan allekirjoituksesta. Toimituksen tultua vireille, sille määrätään toimitusinsinööri, sekä ilmoitetaan toimituksen vireille tulosta asiakkaalle.

7.2 Lohkomisen edellytykset

Lohkomisen edellytykset jaetaan yksityisoikeudellisiin ja julkisoikeudellisiin edellytyksiin. Yksityisoikeudelliset edellytykset liittyvät lohkomisen kohteena olevien kiinteistöjen omistusoikeuksien ja kiinnitysten selvittämiseen. Julkisoikeudelliset edellytykset koskevat yleisen edun rajoituksia kiinteistön muodostamisessa, joita liittyvät esimerkiksi maankäytön suunnittelusta ja rakentamisesta johtuviin osittamisrajoituksiin. (Majamaa & Markkula 2016, 62.)

Jotta lohkominen yleisesti voitaisiin suorittaa, on sen täytettävä kiinteistönmuodostamisen edellytykset. Lohkottavan määräalan lohkomista saa hakea määräalan omistaja tai osaomistaja, jolla on lainhuuto määräalaan. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 4:22.1§.)

Yhteisestä alueesta saadaan lohkominen suorittaa, mikäli osakaskiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset tai mainittujen kiinnitysten lisäksi vain yhteen osakaskiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla sijalla olevia kiinnityksiä. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 4:25.1 §.)

Kiinteistönmuodostamislain 33 §:n mukaan haja-asutusalueella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö voidaan muodostaa lohkomalla, jos kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lohkominen ei myöskään saa vaikeuttaa kaavoitusta ja sen toteuttamista tai alueen muun käytön järjestämistä, jos lohkominen koskee:

- 1) oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitettua aluetta
- 2) maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta
- 3) aluetta, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten
- 4) maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista ranta-aluetta, jolla ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty.

Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan 1 momentin estämättä lohkoa kiinteistöksi, jos

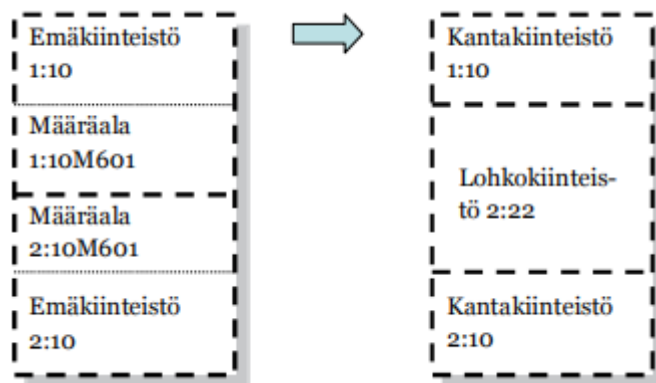
- 1) kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen.
- 2) määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu tai 171 §:n mukainen poikkeus.
- 3) 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen.

- 4) lohkottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa.
- 5) määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista.

Jos alueella on vireillä uusjako, halkominen tai jokin muu jako, lohkomisen voidaan suorittaa, jos se ei merkittävästi viivytä jaon toimittamista eikä ole muutakaan erityistä syytä lohkomisen suorittamatta jättämiseen (kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 4:37.1 §).

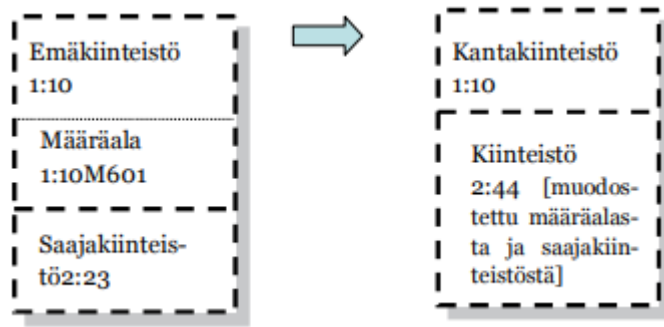
7.3 Yhteis- ja siirtolohkominen

Yhteislohkominen on yksi lohkomisen kolmesta lajista, yhteislohkominen tarkoittaa useasta eri kiinteistöistä tai yhteisalueesta on luovutettu useita määräaloja ja näistä muodostetaan yksi lohkiinteistö (kuva 2; kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 4:20.2 §).



Kuva 2. Yhteislohkominen (Vitikainen 2014, 108)

Siirtolohkomisessa lohkottava määräala tai määräalat siirretään toiseen olemassa olevaan kiinteistöön, usein liitettävä kiinteistö on naapurikiinteistö. Kokonaiset kiinteistöt voivat siirtolohkomisessa siten olla vain saajakiinteistönä. Siirtolohkomisella saadaan parannettua kiinteistörekisteriä sekä välttään turhien/tarpeettomien kiinteistöjen muodostamista. (Kuva 3.)



Kuva 3. Siirtolohkomien (Vitikainen 2014, 108)

7.4 Yhteis- ja siirtolohkomisen edellytykset

Yhteis- ja siirtolohkomisen edellytyksissä varmistetaan, että muodostuvassa kiinteistössä on omistuksen ja kiinnitysten yhtenäisyys. Toimenpiteet saadaan suorittaa kiinteistönmuodostamislain 24 §:n mukaan, jos

- 1) emäkiinteistöt sijaitsevat samassa kunnassa.
- 2) määräalat kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osaomistajan osuus jokaisesta määräalasta on yhtä suuri.
- 3) määräalat omistetaan samanlaisin oikeuksin ja omistajat suostuvat yhteislohkomiseen.
- 4) määräalojen muodostaminen yhdeksi kiinteistöksi ei aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään eikä kirjaamisjärjestelmään; (20.12.1996/1188).
- 5) määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään tai etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka niiden lisäksi vain yhteen määräalaan kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.
- 6) mikään määräala ei ole ulosmitattu tai ei kuulu konkurssipesään eikä mihinkään määräalaan kohdistu turvaamistoimenpiteitä.

Siirto- ja yhteislohkomisten yhteydessä on ensisijaisesti kysymys, omistusten ja kirjaamisten yhtenäisyydestä. Lisäksi toimituksen yhteydessä pitää

selvittää, kohdistuuko johonkin kiinteistöistä vallintarajoituksia (esimerkiksi lesken vallintaoikeus kiinteistöön). Toimitusinsinöörin on selvitettävä siirto- ja yhteislohkomisissa, että omistusten tilanne määräaloilta ja vastaanottavalta kiinteistöltä lainhuutotodistuksilta. Rasiustodistuksista saadaan selvitettyä emäkiinteistön, määräalojen sekä vastaanottavaan kiinteistöön kohdistuvat oikeudet sekä rasitukset. (Maanmittauslaitos 2018)

Seuraavien esimerkkien avulla selviää siirto- ja yhteislohkomisten yhteydessä esiin tulevien kiinnitysten, vuokraoikeuksien sekä omistussuhteiden huomioiminen siirto- ja yhteislohkomisen edellytysten täyttämistä. Esimerkit perustuvat Maanmittauslaitoksen Peto-prosessipäivien ohjelmaan Hämeenlinnassa 10-11.4.2018.

Esimerkki yhdessä saajakiinteistön ja määräalan omistukset ovat molemmissa ½ Matti Meikäläisellä ja ½ Maija Meikäläisellä. Saajakiinteistöä rasittaa kiinnitys arvoltaan 200 000 € sekä vuokraoikeuden kiinnitys, määräalaa ei kohdistunut lainkaan rasituksia. Esimerkin kiinnitykset täyttävät siirtolohkomisen edellytykset. (Kuva 4.)

Saajakiinteistön lainhuuto

Lh: ½ Meikäläinen Matti
½ Meikäläinen Maija

Rasiustodistus:
1) Kiinnitys 200 000 €
2) Vuokraoikeuden kiinnitys

Määräalan lainhuuto

Lh: ½ Meikäläinen Matti
½ Meikäläinen Maija

Rasiustodistus:
Vapaa kiinnityksistä

Kuva 4. Esimerkki 1

Esimerkki kahdessa tehdään yhteislohkomisen kiinteistöjen X1 ja X2 määräaloista, joissa omistussuhteet ovat lainhuudon mukaan molemmissa Lahtinen Lassilla. Määräalaan M601 kohdistuu kiinnitys 20.12.2017/15021 sekä määräalaan M602 edellisen kiinnityksen lisäksi vuokraoikeus 29.5.2010/2502. Mikäli tapauksessa esiintyvä erityinen oikeus (vuokraoikeus) ei kohdistu määräalaan vaan kantakiinteistöön, edellytykset sen puolesta ovat olemassa siirto- tai yhteislohkomiselle. Erityiset oikeudet tulee

etusijapäivämäärä pitää huomioida samalla tavalla kuin kiinnityksissä. (Kuva 5.)

Yhteislohkominen kiinteistö X1

M601:

Lh: 1/1 Lahtinen Lassi

Rasitustodistus:

1) 20.12.2017/15021 Kiinnitys

Yhteislohkominen kiinteistö X2

M602:

Lh: 1/1 Lahtinen Lassi

Rasitustodistus:

1) 29.5.2010/2502 Vuokraoikeus

2) 20.12.2017/15021 Kiinnitys

Kuva 5. Esimerkki 2

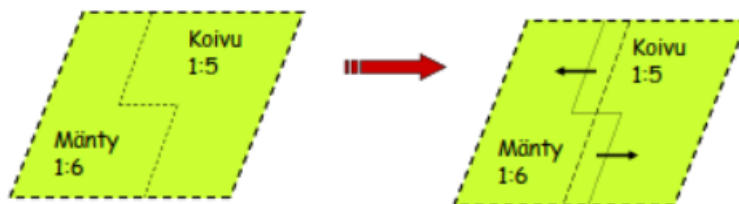
8 TILUSVAIHTO

8.1 Yleisestä tilusvaihdosta

Päätoimituksen yhteydessä voidaan ilman kirjallista hakemusta suorittaa sivutoimitus, joka on kiinteistörakenteen kannalta tarkoituksenmukaista, kuitenkin päätoimitusta viivästyttämättä. Lohkomisen yhteydessä sivutoimituksena voi olla esimerkiksi tilusvaihto ja vesijätön lunastaminen. (Majamaa & Markkula 2001, 233.)

Tilusvaihto on kiinteistöjärjestelytoimitus, jonka tarkoituksena on parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää rekisteriyksiköiden tarkoituksenmukaista käyttöä. Tilusvaihdon on pienimuotoisten yksittäisten tilusten tai yhteisalueosuuksien järjestely, jonka tavoitteena on saada aikaan parempi tilussijoitus tai maankäytön edistäminen tai muutoin asianosaisten toiveen toteuttamiseksi. (Hyvönen 2001, 296.)

Tilusvaihto voidaan suorittaa kiinteistöjen kesken vaihtamalla likimäärin samanarvoiset alueet kiinteistöjen kesken paremman tilussijoituksen saamiseksi. Tilusvaihdon kohteena voi olla: kiinteistö, yhteismetsä, yhteinen alue, osuus yhteiseen alueeseen, määräala (muodostetaan toimituksessa kiinteistö), tontti ja yleinen alue. (Kuva 6; Maanmittauslaitos 2019).

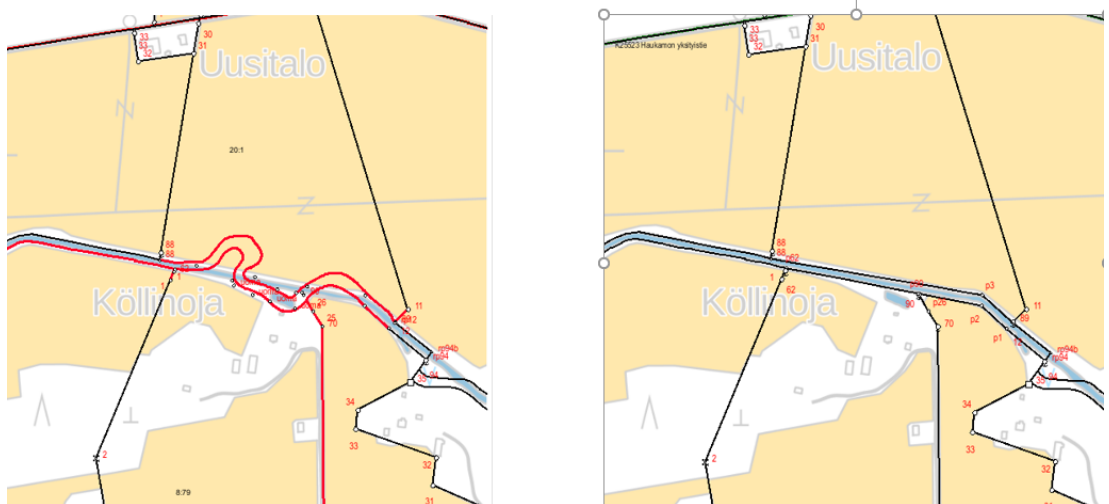


Kuva 6. Tilusvaihto (Laatikainen 2021)

8.2 Vapaaehtoinen ja pakollinen tilusvaihto

Tilusvaihto perustuu kiinteistöjen omistajien keskinäiseen sopimukseen ja heidän tekemäänsä hakemukseen, sopimus voi olla vapaamuotoinen, eikä siinä vaadita maakaaren muotomääräyksiä. Sopimuksessa olisi hyvä mainita esimerkiksi sopijapuolet, sopimuksen kohde ja niiden pinta-alat sekä selvitys mahdollisista korvausten maksamisista. Sopimus voidaan tehdä toimituksen yhteydessä, tällöin tilusvaihto suoritetaan esimerkiksi lohkomisen sivutoimituksena, sopimus on kirjattava toimituksen pöytäkirjaan. Tilusvaihtoa saa hakea kiinteistön omistaja, jonka kiinteistöä tilusvaihto koskee. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 176 §; Kiinteistönmuodostamisasetus 970/1996 16 §).

Ilman omistajien sopimusta toimitusinsinöörin päätöksellä saadaan tilusvaihto suorittaa. Mikäli vaihdettava alue on vähäinen, mutta se tuottaa siihen rajoittuvalle kiinteistölle huomattavaa haittaa, tai sellainen puron, tien tai muun esteen kiinteistön muista tiluksista erottama tai muutoin erillinen alue, jota kiinteistön omistaja ei voi tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää, mutta jota toinen kiinteistö voi käyttää tarkoituksenmukaisemmin tilustensa yhteydessä, samoin kuin silloin, kun tilusvaihto on tarpeen rajassa olevan haitallisen mutkan poistamiseksi. (Kuva 7; Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 58.2 §.)



Kuva 7. Pakollinen tilusvaihto, haitallisen mutkan poistamiseksi (sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 06/2017 ja 07/2021 aineistoa)

8.3 Tilusvaihdon edellytykset

Toimituksen yhteydessä on aina tutkittava tilusvaihdon edellytykset. Toimitusinsinöörin ammattitaito korostuu toimituksessa, koska tilusvaihdon edellytykset ovat laissa väljätköt. Toimitusinsinööri valvoo, että kiinteistöjärjestelmän luotettavuus ja selkeys ei tilusvaihdon suorittamisesta heikkene. Edellytysten puuttuessa toimitus jätetään sikseen tai sopimuksen osapuolet voivat halutessaan tehdä tilusvaihdon sijasta vaihtokirjan eli kauppakirjan alueen luovuttamisesta.

Jos jokin vapaaehtoisen tilusvaihdon edellytyksistä ei täyty, toimitus pitää jättää sikseen. Vapaaehtoisen tilusvaihdon edellytykset ovat:

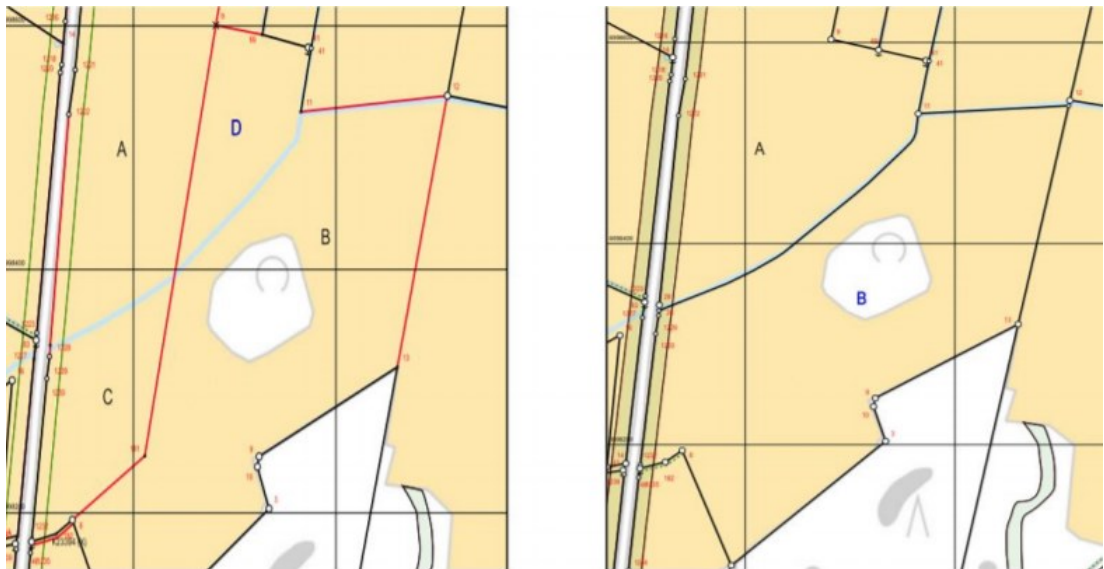
- tilusvaihto ei saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai siihen osallisena olevalle kiinteistön käytölle (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 57.1 §)
- vaihdettavien alueiden tai osuuksien tulee arvoiltaan likimääräisesti vastata toisiaan tai vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 59.1 §)
- asemakaava-alueella tilusvaihdon tulee edistää tonttien tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista tai kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 57.2 §).

Pakollinen tilusvaihto voidaan suorittaa toimitusmiehen päätöksellä, ilman asiaosaisten suostumusta. Tilusvaihdossa pitää vapaaehtoisen tilusvaihdon edellytysten täytyä, näiden lisäksi edellytykset pakolliseen tilusvaihdon tekemiseen ovat:

- vaihdon kohde tuottaa siihen rajoittuvan kiinteistön käytölle huomattavasti haittaa (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 58.2 §)
- vaihdon kohteena on tien tai puron erottama alue, jota kiinteistön omistaja ei voi tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää, mutta sitä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisemmin toisen kiinteistön yhteydessä (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 58.2 §)

- tilusvaihto on tarpeellista tehdä mutkan poistamiseksi (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 58.2 §).

Kiinteistöt A ja B ovat päättäneet tehdä vapaaehtoisen tilusvaihdon alueillaan, vaihtamalla alueita keskenään alla olevan kartan mukaisesti. Kiinteistö A luovuttaa ojan eteläpuoleisen alueen C kiinteistölle B, kiinteistö B luovuttaa kiinteistölle A suunnilleen samansuuruisen ja arvoisen alueen D. Alueeseen C kohdistui vuokraoikeus ennen tilusvaihtoa kiinteistölle A, tilusvaihdossa vuokraoikeus alueeseen vuokralaisen suostumuksella lakkautettiin kokonaan. Tilusvaihdon avulla saadaan parannettua kiinteistöjen A ja B tehokasta käyttöä sekä parannettua kiinteistörakennetta. (Kuva 8.)

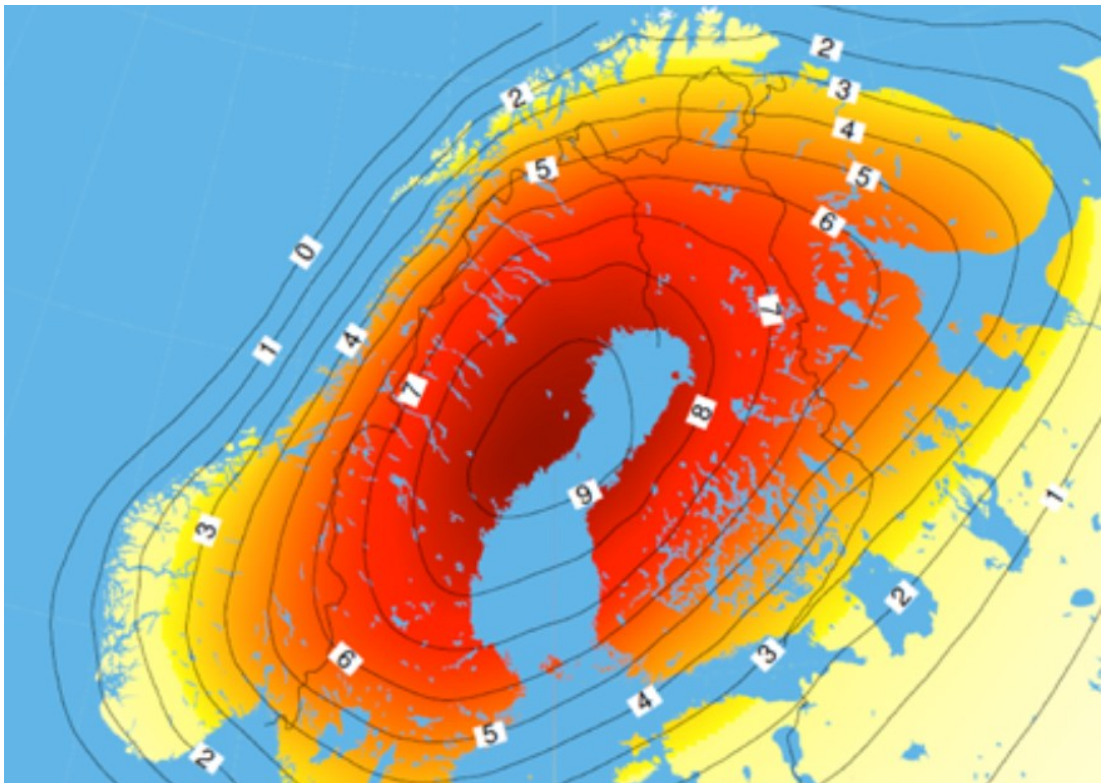


Kuva 8. Tilusvaihto alku ja lopputilanteessa (sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 06/2018 ja 06/2021 aineistoa)

9 VESIJÄTTÖ

9.1 Yleistä vesijätöstä

Vesijättö on maa-alueeksi syntynyttä entistä vesialuetta, joka syntyy maapinnan kohoamisen, vesialueen liettymisen ja umpeen kasvamisen tai vedenpinnan laskemisen seurauksena. Maanousun syynä katsotaan olevan viimeisimmät jääkaudet, jolloin maankuori painautui kasaan. Jäätiköiden sulaessa maankuori alkoi palautua alkuperäiseen muotoonsa, joka jatkuu hidastuneena edelleen. Suomessa maankohoaminen on vuodessa 3–9 millimetriä. (Kuva 9; Maanmittauslaitos 2021e, 2021f.)



Kuva 9. Fennoskandian maankohoaminen (mm/vuosi) suhteessa maapallon keskusta (Maanmittauslaitos 2021f)

Maankohoamisesta johtuen nykyinen rantaviiva ei vastaa isojaon aikaista kiinteistörajaa, vaan maatilusten ja vesialueen alueen väliin on jäänyt vesijättö. Vesijätöt ovat luonteeltaan yhteisiä, yksityisiä tai erillisiä vesijättöjä. Yhteinen vesijättö on syntynyt yhteisestä vesialueesta, jonka omistus kuuluu useammalle kiinteistölle kuin yhdelle. Yksityinen vesijättö on syntynyt yksityisestä vesialueesta, jonka omistus kuuluu kokonaisuudessaan yhdelle

kiinteistölle. Yksityinen vesijättö voidaan lunastaa, mikäli se on syntynyt lunastavan kiinteistön muodostumisen jälkeen, säännös ei koske ennen 1.1.1997 muodostettuja kiinteistöjä eli niitä, jotka ovat muodostuneet ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa (Hyvönen 2001, 312).

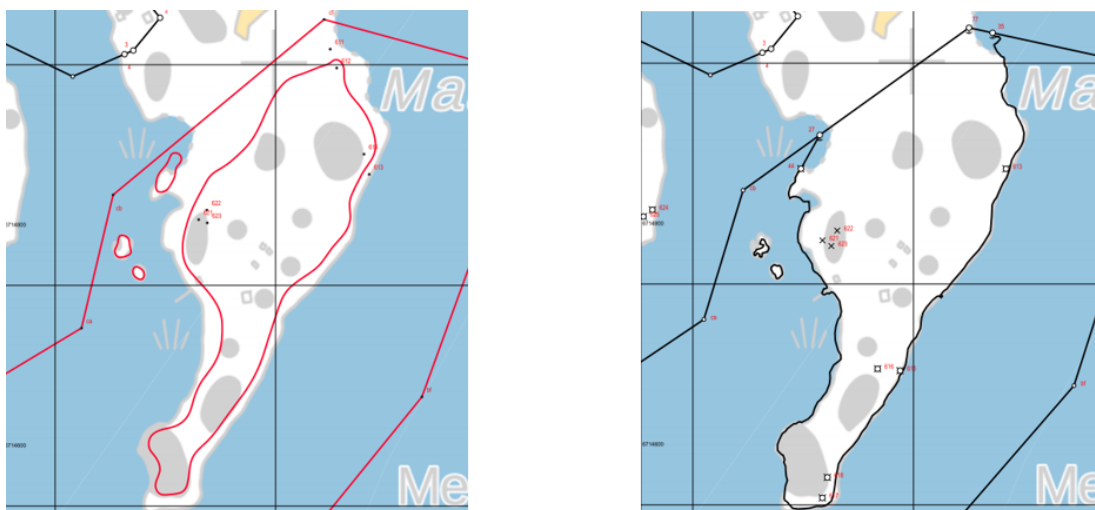
Erilliset vesijätöt ovat maa-alueita, jotka syntyivät vesistöä luvalla laskemalla ja joiden omistusoikeus siirtyi omistajilta laskuhankkeen toteuttajille. Erillisiä vesijättöjä on syntynyt 25.11.1740-1.3.1903 välisellä ajalla. Vuonna 1902 tuli voimaan vesioikeuslaki, jonka mukaan omistusoikeus erilliseen vesijättöön säilyi yhteisen järven kaikilla osakkailla (Maanmittauslaitos 2021g.)

9.2 Vesijätön lunastaminen

Vesijätön lunastaminen on kiinteistönmuodostamislain mukainen lunastustoimitus, jossa lunastetaan syntynyttä vesijättöä. Vesijätön lunastaminen voidaan jakaa kiinteistötekniiseen ja lunastustekniiseen osaan. Kiinteistötekniisessä osassa on kysymyksessä lunastettavan alueen kelpoisuudesta lunastuksen kohteeksi, maastoon merkitsemisestä, kartoituksesta, rajojen käymisestä sekä erottamisesta ja siirtämisestä yleensä viereiseen rekisteriyksikköön. Lunastustekniisessä osassa on kysymys lunastuskorvausten määräämisestä. (Majamaa & Markkula 2016, 99, 105–108.)

Vesijätön lunastaminen voidaan suorittaa lohkomisen yhteydessä sivutoimituksena, edellyttäen, että siitä ei aiheudu viivästystä päätoimituksen loppuunsaattamiselle. Tehtiin vesijätön lunastus sivutoimituksena tai erillisenä toimituksena, tehtävät toimenpiteet eivät kuitenkaan poikkea toisistaan. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 16.3 §.)

Kuvassa kymmenen kiinteistön omistaja on hakenut vesijätön lunastamista, omistamansa kiinteistön edestä. Lunastaminen tehtiin yhteisestä vesialueesta, jonka lopputuloksena kiinteistön pinta-alaan lisättiin huomattavan paljon maannousemisesta johtuvaa vesijättöä. (Kuva 10.)



Kuva 10. Vesijätön lunastus alku ja lopputilanteessa (sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 06/2020 ja 06/2021 aineistoa)

9.3 Vesijätön lunastamisen edellytykset

Kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättöä tai osa vesijätöstä, jos kiinteistön edustalla on yhteistä vesijättöä tai kiinteistön muodostamisen jälkeen syntynyttä yksityistä vesijättöä, joka hankaloittaa kiinteistön tarkoituksellista käyttöä tai vesijättöä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti vain kiinteistön kohdalla. Vesijätön omistajan tai osakaskunnan vaatimuksesta kiinteistön omistaja on velvollinen lunastamaan vesijätön tai sen osan, mikäli vesijättöä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti vain kiinteistön yhteydessä. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 60.1 §.)

Vesijätön lunastaminen ei saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, vaikeuttaa asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista ja aiheuta kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa. Vesijätön lunastamisen toteutetaan ensisijaisesti tilusvaihdolla. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 64 §.)

10 KIINTEISTÖJEN YHDISTÄMINEN

Kiinteistöjen yhdistämisessä muodostetaan kahdesta tai useammasta kiinteistöstä uusi kiinteistö. Kaikilla kiinteistöillä on lailliset rajat, mutta samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen sisäiset rajat voivat synnyttää sekaannuksia, joiden selvittely aiheuttaa turhia kustannuksia. Yksi kiinteistö, yksi nimi- ja yksi kiinteistötunnus on helpompi muistaa. Kiinteistöjen yhdistäminen parantaa kiinteistörakennetta ja helpottaa kiinteistön asioiden hoitoa. (Maanmittauslaitos 2021i.)

Kiinteistöjen yhdistämisen tekee kiinteistörekisterin pitäjä, pyyntö kiinteistöjen yhdistämisestä pitää saada kaikilta kiinteistön omistajilta ja se voidaan tehdä hakemuksella tai hakemuksetta kiinteistöomistajan suostumuksella (kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 216.2 §; kiinteistönmuodostamisasetus 1189/1996 71 §).

Kiinteistöjen yhdistäminen voidaan suorittaa siihen liittyvien edellytysten täytyessä. Kiinteistöjen on kuuluttava samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kukin omistaa samansuuruisen osuuden jokaisesta kiinteistöstä. Kaikkien kiinteistöjen omistajien on haettava kiinteistöjen yhdistämistä. Kiinteistöjen tulee sijaita samassa kunnassa ja niiden on sovelluttava sijaintinsa, käyttötarkoituksensa ja kaavamääräystensä puolesta yhdessä käytettäväksi. Kiinteistöjen yhdistämisellä ei saa aiheuttaa kiinteistöjärjestelmään epäselvyyttä, eikä aiheuttaa epätarkoituksenmukaista sijoitusta. Yhdistettäviin kiinteistöihin ei yleensä kohdistu kiinnityksiä, mutta yhdistäminen on mahdollista tietyin edellytyksin myös silloin, kun kiinteistöihin kohdistuu eri kiinnityksiä ja kun kiinnityksenhaltijat ovat ilmoittaneet kiinnitysten etusijajärjestyksen. (Maanmittauslaitos 2021i.)

11 KIINTEISTÖRAKENTEEN PARANTAMINEN

11.1 Kiinteistörakenne

Kiinteistörakenteen parantamisella pyritään kiinteistöjen käytön järjeistämiseen, joka käytännössä tarkoittaa kiinteistörajojen selventämistä ja lohkokokojen kasvattamista.

Kiinteistöteknisistä toimenpiteistä kiinteistörakenteeseen ovat Suomessa jättäneet jälkensä ennen kaikkea maareformimme: sarkajako, isojako ja uusjako. Lisäksi kiinteistörakenteeseen voidaan vaikuttaa asutustoimintaan liittyvällä kiinteistönmuodostamisella ja tilakohtaisilla halkomis- ja lohkomistoimituksilla sekä erilaisilla osittamisrajoituksilla. (Vitikainen 2015.)

Huono tilusrakenne aiheuttaa kustannusten nousemista, koska pirstoutunut tilusrakenne kohdistuu erityisesti suuriin tiloihin. Koska tilusrakenne huononee myös tulevaisuudessa merkittävästi, nousevat tilusrakenteen aiheuttamat kustannukset entisestään. Hiironen ja Ettasen selvityksen mukaan pääomitettuna 5 prosentin korkokannalla pelkästään Suomen peltoalueiden huono kiinteistörakenne maksaa Suomelle noin 2,8 miljardia euroa seuraavan 30 vuoden aikana. (Hiironen & Ettanen 2013, 15.)

11.2 Kiinteistörakenteen parantamisen keinot ja hyödyt

Pelto- ja metsätilojen kiinteistörakenteen parantamisella voidaan parhaiten vaikuttaa tilojen tuotantokustannuksiin ja siten myös niiden kannattavuuteen. Kiinteistörakenteen parantamisella on lisäksi useita muita merkittäviä vaikutuksia, joista osa on välittömiä ja osa välillisiä vaikutuksia. (Hiironen & Ettanen 2013, 22.)

Kiinteistöjen sijaintia, muotoa, määrää ja kokoa muuttamalla voidaan muodostaa helpommin hoidettavia, tuottavampia ja suurempia peruslohkoja. Kiinteistön "ominaisuuksia" muokkaamalla mahdollistetaan koneiden maksimaalinen käyttö ja uuden tuotantoteknologian käyttöönotto. Samalla liikennöinti järkevoityy ja kaukana sijaitseville pelto- tai metsätiluksille voidaan

löytää vaihtoehtoisia käyttötapoja. (Lahnamäki-Kivelä, Leppänen, Rikkonen & Tölli 2021.)

Kiinteistön koon merkitys alueen tuotantokustannuksiin, on suoraan verrattavissa alueen kokoon. Mitä suuremmat metsä- ja peltotilukset ovat, sitä parempi tilan tuottavuus on. Metsäpalstojen palstakoon ollessa pieni, myös niiden leimikot ovat pieniä, jotka aiheuttavat ylimääräisiä metsänhoito- ja puunkorjauskustannuksia, jolloin kerättävän puun kantohinta muodostuu normaalia pienemmäksi. Metsäalueen koolla ei ole kuitenkaan metsätalouden kannattavuuteen yhtä suurta merkitystä kuin peltoalueiden koolla. Pienissä peltolohkoissa ei pystytä hyödyntämään niiden mittakaavaetuja, jonka vuoksi niitä on kallista viljellä. (Airaksinen, Lähti & Mikkola 2006, 24.)

Palstojen huonolla muodolla on myös merkitystä taloudellisessa ja ekologisessa mielessä. Pienet ja epäsäännölliset kiinteistöt ovat hankalia hoitaa/viljellä, joka lisää niiden tuotantokustannuksia ja vaikeuttaa kuljetusoloja. Kiinteistöjen kokoja ja muotoja voidaan parantaa esimerkiksi yhdistämällä kiinteistöjä viereisiin kiinteistöihin. (Airaksinen, Lähti & Mikkola 2006, 25.)

Kiinteistöjen omistajien määrä aiheuttaa lisäksi lisäkustannuksia ja kiinteistörakenteen huonontumista. Yhteydenotot ovat työlämpiä, kaupanteko vaikeampaa ja omistajien selville saaminen vie joskus runsaasti aikaa. Yhteisomistuksessa olevien peltojen ja metsätilojen hoitaminen ja kunnossapito heikkenee, mahdollisten vuokrapeltojen/-metsien kuntoon ja kannattavuuteen ei panosteta ja kiinteistöjen myyminen esimerkiksi naapurikiinteistön omistajalle on hankalampaa.

Kiinteistörakennetta voidaan parantaa erilaisin keinoin, ensisijaisena tapana on tehdä kiinteistökauppa maanomistajien kesken (lohkominen). Kiinteistökaupan avulla maanomistajat voivat muotoilla kiinteistöjen rakennetta paremmaksi. Kiinteistön omistaja voisi myydä esimerkiksi pelto- tai metsälohkonsa naapurikiinteistön omistajalle tai vuokralaiselle, jonka avulla kiinteistöt tulisivat suuremmiksi sekä käytännöllisemmiksi. Lohkomisen yhteydessä voidaan myös tehdä ns. siirtolohkominen, siinä määrääla tai useita

määräaloja saadaan siirtää ostajan omistamaan kiinteistöön. Siirtämisen edellytyksistä on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislain 24 §:ssä säädetään yhteislohkomisen edellytyksistä. Mitä sanotussa pykälässä säädetään emäkiinteistöistä ja määräalasta, koskee myös saajakiinteistöä. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 26 §.)

Paras tapa parantaa kiinteistörakennetta on kiinteistökauppa, mutta tilusvaihto on verotuksellisten hyötyjen takia hyvä vaihtoehto, mikäli vaihdettavia maa-alueita on olemassa tai niiden hankkiminen on mahdollista. Tilusvaihdossa voidaan vaihtaa peltoa peltoon, metsään tai tonttimaahan. Tilusvaihdolla ratkaistaan usein epäselvien ja mutkaisten rajojen aiheuttamat haitat maa- ja metsätaloudessa. Tilusvaihdolla saadaan myös vaihtaa isompiakin alueita tai kokonaisia kiinteistöjä keskenään. (Lahnamäki-Kivelä, Leppänen, Rikkonen & Tölli 2021.)

Kiinteistöjen yhdistäminen on myös edullinen keino kiinteistörakenteen parantamisessa. Saman tai samojen omistajien kiinteistöjen yhdistämisen avulla selkeytetään rikkonaista palstajakoa ja saadaan kiinteistörajojen määrä mahdollisimman vähäiseksi. Lisäksi yhdistäminen vähentää omistajien kiinteistöjen määrää, vähentää erilaisten lomakkeiden ja asiakirjojen täyttämistä sekä mahdollisten virheiden määrää esimerkiksi kiinteistökaupoissa. (Airaksinen, Lähti & Mikkola 2006, 36.)

Vesijätön lunastamisen avulla saadaan selvitettyä kiinteistöjen rantojen sijainti. Kiinteistöjen rantojen rajat ovat pääsääntöisesti epäselvät, jonka takia rantarajan paikka on lohkomisen yhteydessä määriteltävä sekä tarvittaessa pyykitettävä. Epäselvän rantarajan kohdalla kiinteistön ulottuvuus on epätarkka ja vesijätön lunastuksen jälkeen rantarajan sijainti on selvä ja rannan käyttäminen sekä hoitaminen on mahdollista.

12 KYSELYTUTKIMUS

12.1 Tutkimusmenetelmä ja sen analysointi

Tutkimuksen menetelmänä käytettiin laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta. Valitsin kvalitatiivisen tutkimuksen, koska laadullisessa tutkimuksessa aineisto kerätään todellisesta tilanteesta ja sitä tarkastellaan kokonaisuutena. Tutkimuksessa haluttiin saada tarkkoja tuloksia ja tutkia kiinteistörakenteen parantamista laadullisesta näkökulmasta. Pääaineistonkeruumenetelmä oli kyselytutkimus asiakkaille ja toimitusinsinööreille. Laadullisen tutkimuksen tarkoituksena ei ole teorian testaaminen erilaisilla mittareilla, vaan tutkimuksessa halutaan tuoda esille asioita, jotka saadaan esille hankitun aineiston yksityiskohtaisella tarkastelulla. (Saarni 2013, 18.)

Aineiston analysointi tapahtui kyselylomakkeiden yhteenvedon perusteella. Vastausten avulla saatiin vastauksia kiinteistörakenteen nykytilanteesta ja mahdollisista parantamistarpeista asiakkaiden sekä toimitusinsinöörin näkökulmasta.

Aineiston keräämisessä ongelmaksi muodostui asiakkaiden sähköpostitietojen saaminen, jonka johdosta asiakkaiden vastausten määrä jäi suunniteltua pienemmäksi. Toimitusinsinööreille lähetettiin yhteensä 250 kyselyä, joihin vastasi 43 henkilöä ja kyselylomakkeen oli avannut 84 henkilöä. Vastausmäärien perusteella yhteenveto tutkimuksessa jää puutteelliseksi.

12.2 Kyselytutkimuksen tavoite ja toteutus

Kyselytutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten lohkomisen yhteydessä parannetaan kiinteistörakennetta ja kiinteistörekisteriä. Työssä käsiteltiin kiinteistöjen yhdistämisistä, siirtolohkomisia, tilusvaihtoja sekä vesijätön lunastuksia lohkomistoimituksissa. Lisäksi selvitettiin kiinteistöjen yhdistämisen sekä kyseisten toimitusten edellytyksiä lohkomistoimituksissa.

Tutkimuksen aiheeseen liittyvät kysymykset lähetettiin lohkomistoimituksissa asiakkaina olleille henkilöille sekä lohkomistoimituksia tekeville toimitusinsinööreille. Tutkimus toteutettiin Webropol -ohjelmalla syksyllä 2021.

Asiakkaille ja toimitusinsinööreille esitettiin 12 kysymystä aiheesta, kysymykset ovat liitteissä. (Liite 1 ja Liite2.) Seuraavissa kappaleissa on selvitys yksityiskohtaisemmin kysymyksistä.

13 KYSELYTUTKIMUKSEN TULOKSET

13.1 Asiakaskyselyn vastausprosentit

Kyselyajan päätyttyä tulokset käsiteltiin Webropolin tietokannassa. Asiakaskyselyyn vastasi yhteensä 17 asiakasta kokonaismäärästä, joka oli 23. Vastausprosentiksi kyselyyn saatiin 74 %. (Taulukko 1.)

Taulukko 1. Sähköpostikyselyyn vastanneiden määrä

Sähköpostikyselylinkin kautta vastattu	(N)	%
Yksittäiset vastaajat	23	-
Sähköpostikyselyviestejä lähetetty yhteensä (sis. mahdolliset muistutusviestit)	45	-
Sähköpostikyselylinkin kautta vastattu	17	74 %

13.2 Asiakaskyselyn vastausten analysointi

Asiakaskyselyn aluksi varmistettiin, että kyselyn vastaajille tehty lohkomistoimitus oli ollut päätoimitus. Vastaajista 76 % mukaan lohkomisen oli päätoimitus ja siten kysely jatkui heidän osaltaan. Vastaajista 24 %:n osalta kysely päättyi ensimmäiseen kysymykseen. Kaikkiin kysymyksiin vastasi 13 asiakasta, joten vastausprosentti oli 57 %. Vastauksista voidaan päätellä, että kaikki vastaajat eivät ole ymmärtäneet kokonaan kysymystä ja kysymyksen asettelu olisi voinut olla parempi.

Seuraavaksi kysyttiin, mitä toimenpiteitä lohkomisen yhteydessä oli tehty. Vaihtoehtoina annettiin tilusvaihto, kiinteistöjen yhdistäminen, vesijätön lunastaminen, siirrettiinkö määräala aiemmin omistamaasi kiinteistöön tai ei mikään näistä. Yli 77 % lohkomisissa määräala oli siirretty ostajan aiemmin omistamaan tilaan, sen sijaan vesijätön lunastamista lohkomisen yhteydessä ei tehty lainkaan.

Kyselyssä selvitettiin myös syyt, miksi lohkomisen yhteydessä tehtiin edellä mainitut toimenpiteet. Tilusvaihdon osalta vastauksia tuli kaksi kappaletta. Tilusvaihdot tehtiin, koska niiden avulla oli mahdollisuus parantaa

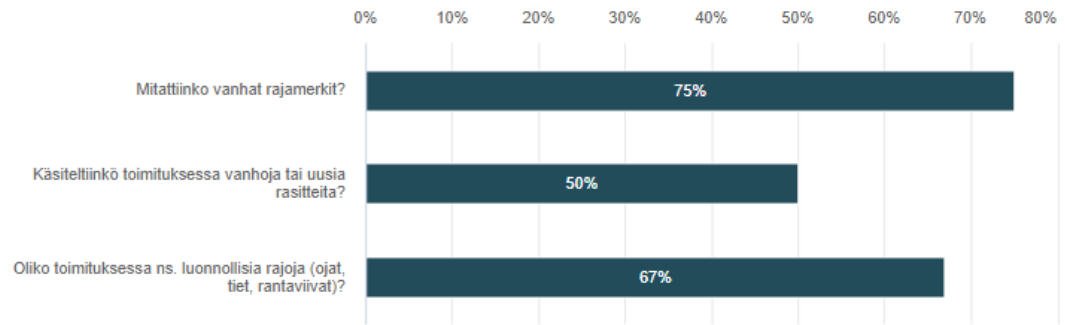
kiinteistörakennetta. Vastausten vähäisestä määrästä johtuen, asiasta ei voida tehdä johtopäätöksiä.

Lohkomisten yhteydessä suoritettiin eniten määräalan siirtämisiä omistajan aikaisemmin omistamiin kiinteistöihin. Siirtäminen suoritettiin kymmenessä lohkomisessa, kokonaismäärän ollessa 13. Vastausten perusteella voidaan todeta, että toimenpiteellä oli vaikutus kiinteistön alueen käytettävyyteen ja selvyyteen.

Lisäksi lohkomisissa toimitusinsinööri voi yhdistää kiinteistöjä keskenään. Kiinteistöjen yhdistämiseen koskevaan kysymykseen vastasi 3 asiakasta, joiden mukaan syynä toimenpiteen suorittamiseen olivat kiinteistöjaotuksen ja -rakenteen parantaminen. Vastausten määrästä voidaan todeta, että kiinteistöjen yhdistäminen lohkomisen yhteydessä on vielä melko vähäistä.

Lohkomisen yhteydessä tehtävät muut toimenpiteet tulevat asiakkaan pyynnöstä tai toimitusinsinöörin ehdotuksesta. Vastaajilta kysyttiin, miten lohkomisen yhteydessä tehdyt toimenpiteet ovat tulleet esille. Vastausten perusteella asiakkaat ovat valveutuneita, aktiivisia ja tietoisia mahdollisuuksista parantaa ja selkeyttää kiinteistönsä käyttöä ja ulottuvuutta. Vastauksia saatiin kysymykseen kaksitoista kappaletta, joiden mukaan aloite toimenpiteeseen on tullut asiakkaan omasta pyynnöstä.

Lohkomisen yhteydessä voidaan tehdä edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi muitakin tehtäviä. Asiakkailta tiedusteltiin mm. vanhojen rajamerkkien mittaamisesta ja rasitteiden käsittelemisestä. Vastauksia saatiin yhteensä 23 kappaletta 12 asiakkaalta. Vastausten määrän perusteella voidaan todeta, että lohkomisten yhteydessä tehtiin useita eri toimenpiteitä. Vastaajista 75 % vastasi, että lohkomisen yhteydessä parannettiin vanhojen rajamerkkien sijaintitarkkuutta. (Kuvio 3.)



	n	Prosentti
Mitattiinkö vanhat rajamerkit?	9	75,0%
Käsiteltiin toimituksessa vanhoja tai uusia rasitteita?	6	50,0%
Oliko toimituksessa ns. luonnollisia rajoja (ojat, tiet, rantaviivat)?	8	66,7%

Kuvio 3. Tehtiinkö toimituksen yhteydessä muita toimenpiteitä?

Maastomittauksen yhteydessä havaittiin, että vanhojen rajamerkkien sijainneissa oli epäselvyyttä tai puutteita. Asiakkailta tiedusteltiin rajamerkkien epäselvyyksistä toimituksissa ja vastauksia saatiin yhdeksän kappaletta. Vastaajista 67 % ilmoitti, että lohkomisen yhteydessä mitatuissa vanhoissa rajamerkeissä oli ollut epäselvyyttä.

Luonnollisia rajoja ovat esimerkiksi ojat, purot ja rantaviivat. Luonnolliset rajat ovat kiinteistörajoja, joiden sijainti pitää määrittää lohkomisen yhteydessä. Vastaajilta tiedusteltiin, että mitattiinko lohkomisten yhteydessä luonnolliset rajat. Vastausten mukaan rajat mitattiin 86 % toimituksissa, joista voidaan päätellä, että luonnollisten rajojen mittaamisessa tai näyttämässä on toimitusten yhteydessä puutteita.

Lohkomisen yhteydessä voidaan perustaa tai poistaa rasitteita kiinteistön alueelta. Perustettavia uusia rasitteita ovat esimerkiksi tieoikeuden perustaminen kiinteistölle tai venevalkama oikeuden perustaminen. Sen sijaan esimerkiksi tarpeettomaksi jäänyt oikeus vedenottamiseen voidaan poistaa. Asiakkailta kysyttiin, rasitteiden käsittelemisestä toimituksen yhteydessä, vaihtoehtoina tiedusteltiin, poistettiin vanhoja rasitteita tai lisättiin uusia rasitteita, lisäksi kysyttiin, millaisia rasitteita käsiteltiin. Vastauksia kysymykseen saatiin neljä, kaikkien vastaajien toimituksissa on poistettu vanhoja rasitteita. Vastausten mukaan lohkomisissa ei perustettu lainkaan uusia rasitteita.

Kyselyn lopuksi tiedusteltiin ”Minkälaista hyötyä/haittaa mielestäsi kiinteistörakenteen parantamisesta on?”. Asiakkaat vastasivat, kysymykseen vapaamuotoisesti, omin sanoin. Vastausten perusteella on tärkeää saada selkeytettyä/selvennettyä kiinteistöjen rajat ja helpottaa palstojen hoitoa. Kaikki vastaukset näkyvät liitteessä (Liite 3), vastauksia kysymykseen saatiin 11 kappaletta. Vastausten mukaan hyötyinä katsottiin olevan esimerkiksi kiinteistöjen määrän väheneminen, rajamerkkien määrän pieneminen ja kiinteistön hoidon selkiytyminen sekä haittoja ei ollut lainkaan.

13.3 Toimitusinsinöörin kyselyn vastausprosentit

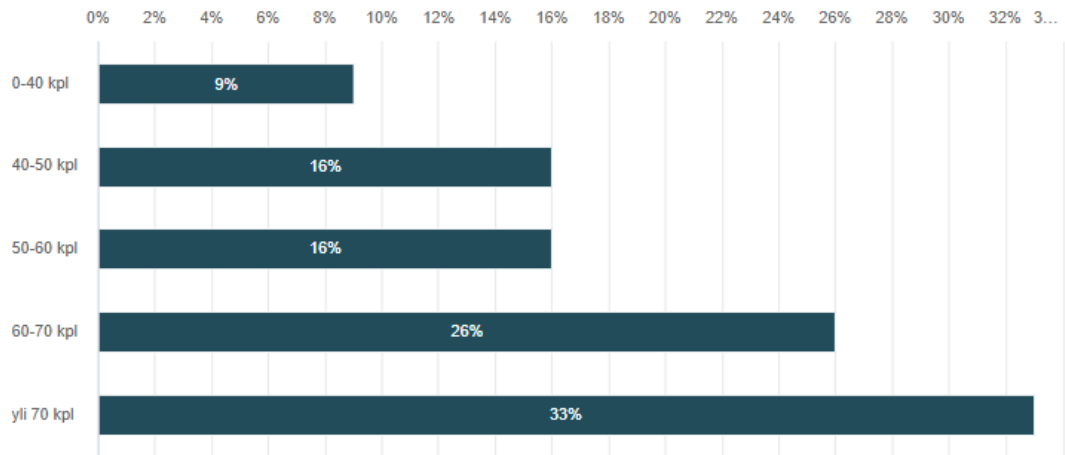
Kyselyajan päätyttyä tulokset käsiteltiin Webropolin tietokannassa. Kyselyyn vastasi 43 toimitusinsinööriä ja kysely lähetettiin 250. Vastausprosentiksi kyselyyn saatiin 17 %. (Taulukko 2.)

Taulukko 2. Sähköpostikyselyyn vastanneiden määrä

	Yhteensä	
	(N)	%
Vastattu kyselyyn: Julkinen nettilinkki	43	100
Kysely avattu vastaajien toimesta	84	195
Vastaaminen aloitettu	43	100

13.4 Toimitusinsinöörin vastausten analysointi

Yleiskuvan saamiseksi vastaajilta kysyttiin, montako lohkomistoimitusta toimitusinsinööri tekee vuoden aikana. Vastausten mukaan suurin osa toimitusinsinööreistä lopettaa vuodessa yli 60 lohkomistoimitusta, kun ainoastaan noin 9 % lopettaa alle 40 lohkomistoimitusta vuodessa. Vastaajista noin 33 % vastasi lopettavansa enemmän kuin 70 toimitusta vuodessa ja noin 26 % vastaajista sanoi lopettavansa 60–70 kappaletta vuodessa. (Kuvio 4.)



	n	Prosentti
0-40 kpl	4	9,3%
40-50 kpl	7	16,3%
50-60 kpl	7	16,3%
60-70 kpl	11	25,6%
yli 70 kpl	14	32,5%

Kuvio 4. Montako lohkomistoimitusta toimitusinsinööri lopettaa vuoden aikana?

Opinnäytetyön aiheeseen liittyen toimitusinsinööreiltä kysyttiin, kuinka paljon lohkomistoimituksella voidaan vaikuttaa kiinteistörakenteeseen. Kysymykseen vastattiin asteikolla 0-10, jossa 0 = huonosti ja 10 = hyvin. Vastausten keskiarvo oli 5,3 sekä niiden keskihajonta 2,8. Vastauksista voidaan päätellä, että vastaajien mukaan vaikutusmahdollisuudet ovat keskinkertaiset.

Lisäksi kysyttiin tietoa lohkomistoimitusten määrästä, jossa olisi pystytty vaikuttamaan kiinteistörakenteeseen. Tulosten perusteella 33 % vastaajista oli sitä mieltä, että alle 20 lohkomistoimituksessa olisi voinut vaikuttaa kiinteistörakenteeseen. Vastaajista noin 37 % mielestä alle kymmenessä toimituksessa sekä 9 % vastaajista ilmoitti, että heidän mielestään yli 40 lohkomistoimituksella olisi voinut vaikuttaa kiinteistörakenteeseen.

Seuraavaksi kysyttiin, mitä toimenpiteitä lohkomistoimituksissa tehtiin, vaihtoehtoisiksi annettiin vesijätön lunastaminen, siirtolohkominen, tilusvaihto, kiinteistöjen yhdistäminen, lohkokiinteistön muodostaminen, rajankäynti ja muu sivutoimitus. Vastausten perusteella lohkomistoimituksissa

muodostetaan eniten uusia lohkokiinteistöjä, kun taas vähiten tehdään vesijätön lunastamisia.

Kyselyssä tiedusteltiin mielipidettä asiasta, millä toimenpiteillä lohkomisissa pystyttäisiin vaikuttamaan eniten/vähiten kiinteistörakenteen parantamiseen. Vaihtoehtoiksi kysymyksessä annettiin tilusvaihto, kiinteistöjen yhdistäminen, vesijätön lunastaminen ja siirtolohkominen. Vaihtoehtoihin vastattiin asteikolla 1-4, jossa 1 = vaikutetaan eniten ja 4 = vaikutetaan vähiten. Vastausten perusteella siirtolohkomisella voidaan vaikuttaa eniten, kun taas vähiten vesijätön lunastamisella.

Toimitusinsinööreiltä kysyttiin, ovatko he ehdottaneet asiakkaille kiinteistörakenteen parantamista. Vastauksista 84 %:n mukaan aloite toimenpiteeseen oli tullut toimitusinsinööriltä. Vastaajista 16 % ilmoitti, että ei ole ehdottanut toimenpidettä lainkaan asiakkaalle. Syitä asiakkaalle ehdottamatta jättämiseen olivat esimerkiksi parantamistoimet eivät kuulu lohkomisen hintaan, toimitusinsinööri ei ole asiamies ja toimituksessa käsitellään ainoastaan asiakkaan hakemat toimenpiteet. Syyt ehdotuksen antamiseen asiakkaalle tai ehdottamatta jättämiseen on esitetty liitteessä. (Liite 4.)

Toimitusinsinöörin ehdotukseen asiakkaan pitää antaa suostumus. Asiakkaat olivat suhtautuneet ehdotukseen pääsääntöisesti myötämielisesti. Asiakkaista 82 prosenttia oli suostunut ehdotukseen ja loput 18 prosenttia kieltäytyivät toimenpiteestä esimerkiksi lisämaksuihin vedoten. Kysymykseen vastasi 34 vastaajaa 43. eli kokonaismäärästä noin 80 prosenttia.

Lisäksi kyselyssä haluttiin selvittää, onko asiakas itse ehdottanut kiinteistörakenteen parantamista. Vastauksien mukaan 80 % asiakkaista oli ehdottanut itse toimenpidettä. Yleisin kiinteistörakenteen parantamistoimi oli kiinteistöjen yhdistäminen ja siirtolohkominen. Asiakkaiden ehdottamat toimenpiteet on esitetty liitteessä. (Liite 5).

Asiakkaiden toiveet toteutettiin yhtä pyyntöä lukuun ottamatta. Yhdessä toimituksessa asiakas perui toimenpiteen, koska toimituksen hinta nousi liian

korkeaksi. Vastausten perusteella voidaan todeta asiakkaiden tietävän mitä asioita kannattaa lohkomistoimituksessa tehdä tai toteuttaa.

Kyselyn avulla selvitettiin myös, ajattelevatko toimitusinsinöörit lohkomisia tehdessään mahdollisuudesta vaikuttaa kiinteistörakenteeseen. Kaikista vastaajista 80 % kertoi ajattelevansa asiaa. Syitä siihen, että eivät ajattele parantavansa kiinteistörakennetta lohkomisen yhteydessä ovat esimerkiksi lohkomisen tehdään lohkomisena ja kiinteistörakenteen parantaminen ei kuulu toimitusinsinöörin tehtäviin.

Toukokuusta lähtien lohkomistoimitusten yhteydessä on ollut mahdollisuus yhdistää kiinteistöjä. Kyselystä saatujen vastausten mukaan 93 prosenttia kertoo yhdistäneensä alle viisi kiinteistöä ja 2 prosenttia sanoi yhdistäneensä 10–15 kiinteistöä ja loput 5 % 5–10 kiinteistöä toukokuusta lähtien. Vastausten perusteella voidaan todeta, että kiinteistöjen yhdistäminen ei ole tällä hetkellä yleinen toimenpide lohkomisessa.

Kyselyn lopuksi toimitusinsinöörit kertoivat vapaamuotoisesti kiinteistörakenteen parantamisesta saatavista hyödyistä, kiinteistörakenteen tilanteesta omalla toimialueellaan sekä kehitysehdotuksia. Vastaukset on esitetty liitteessä. (Liite 6.)

14 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

14.1 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, miten kiinteistörakennetta voitaisiin parantaa lohkomistoimitusten yhteydessä suorittamalla kiinteistöjen yhdistämisiä, siirtolohkomisia, tilusvaihtoja sekä vesijätön lunastuksia. Näkökulmina olivat asiakkaat ja toimitusinsinöörit. Lisäksi tavoitteena oli, että kyseisiä toimituksia hakevat asiakkaat saisivat tietoa tai vinkkejä kiinteistörakenteen parantamisesta. Tavoitteet saavutettiin, koska tutkimuksen perusteella saatiin näkemys asiasta. Opinnäytetyötäni voivat hyödyntää asiakkaat ja toimitusinsinöörit.

Tutkimustulosten aineisto saatiin lähettämällä kyselylomake lohkomistoimituksissa mukana olleille asiakkaille ja toimituksen tehneille toimitusinsinööreille, kyselyt lähetettiin syksyllä 2021. Tutkimus osoittaa, että asiakkaat ja toimitusinsinöörit olivat ehdottaneet kiinteistörakenteen parantamista. Yleisimmät toimenpiteet parantamiseen olivat siirtolohkominen ja kiinteistöjen yhdistäminen, koska lohkomiset tehdään yleensä saantokirjan mukaan ja silloin toimitusinsinöörin vaikuttamisen mahdollisuudet ovat vähäiset. Vähiten käytettiin vesijätön lunastamista kiinteistön ulottuvuuden ja käytön parantamiseen.

Tämän tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että lohkomisten yhteydessä olisi mahdollisuuksia parantaa kiinteistörakennetta. Mielestäni keinoina voisivat olla toimitusinsinöörien ajattelumallin muuttaminen asiasta ja asiakkaiden tiedon lisääminen sekä alennettu hinta tehtävistä lisätoimenpiteistä.

Kyselyn vastausprosentit olivat kohtalaiset, jonka perusteella tutkimuksen tuloksista voidaan tehdä suuntaa antavia johtopäätöksiä. Tutkimusta voitaisiin parantaa, laatimalla asiakkaille ja toimitusinsinööreille yksityiskohtaisempia kysymyksiä aiheesta sekä paremmalla vastausprosentilla.

14.2 Pohdinta

Opinnäytetyön aikana olen saanut tietoja eri lakien säädöksistä ja niiden käytöstä käytännön töissä. Tutkimuksen avulla olen oppinut ymmärtämään ja havainnoimaan paremmin kiinteistörakenteen nykytilannetta sekä sen vaikutusta kiinteistöjen käyttöön. Tiedon perusteella olen pystynyt antamaan käytännössä kehitysehdotuksia asiakkaille kiinteistön käytettävyydestä ja mahdollisuudesta vaikuttaa siihen.

Tutkimuksen kautta sain paljon lisätietoa esimerkiksi kiinteistöjen yhdistämisestä, siirto- ja yhteislohkomisista sekä edellytyksistä tehdä edellä mainittuja toimenpiteitä lohkomisten yhteydessä tai yksittäisinä toimenpiteinä. Opinnäytetyön aikana tietoni on karttunut, erityisesti teoriaosuuden ja toimitusinsinöörien kyselyiden ansiosta.

Yksityiskohtaisemmilla kysymyksillä sekä runsaammalla vastausmäärällä tutkimustulokset olisivat olleet monipuolisempia ja luotettavampia. Tästä johtuen tutkimus kannattaa toteuttaa uudelleen muutaman vuoden kuluessa, jolloin toimitusinsinööreillä on enemmän kokemusta esimerkiksi kiinteistöjen yhdistämisistä.

Ensisijainen tavoite opinnäytetyössäni oli, että oma käsitykseni laajenee lohkomisen yhteydessä tehtävistä kiinteistörakennetta parantavista toimenpiteistä ja pystyn tulevaisuudessa hoitamaan työni toimitusinsinööriä. Lisäksi tulevat toimitusinsinöörit saisivat työn kautta laajemman käsityksen lohkomisten yhteydessä tehtävistä muista toimenpiteistä.

Maanmittauslaitoksen kannalta tutkimus kokoaa yhteen lohkomisessa tehtävät kiinteistörakenteen paikalliseen parantamiseen liittyvät näkökulmat. Tutkimuksessa saatiin lisäksi tietoa asiakkaille tarjottavan palvelun parantamiseksi.

LÄHTEET

Airaksinen, M., Läätä, M. & Mikkola, A. 2006. Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 104.

Ala-Orvola, A. 2021. Menettelyt rekisterien päivittämiseksi ja lainsäädäntö. Maanmittauslaitoksen koulutus 10.5.2021.

Hiiroinen, J. 2012. Peltotilujärjestelyn vaikutuksista ja kannattavuudesta. Viitattu 2.6.2021

<https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/5167/isbn9789526045221.pdf?sequence=1>.

Hiiroinen, J. & Ettanen, S. 2013. Peltoalueiden tilusrakenne ja sen parantamismahdollisuudet. Viitattu 20.12.2021

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Peltoalueiden%2520tilusrakenne%2520ja%2520sen%2520parantamismahdollisuudet.pdf>.

Huhtamies, M. 2008. Maan Mitta. 1. painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Hyvönen, V-O. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

-2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Laatikainen, M. 2021. Kiinteistönmuodostamisen, toimitusmenettelyn ja kirjaamisasioiden perusteet. Maanmittauslaitoksen koulutus 17.5.2021.

Laattala, P. 2021. Kiinteistön yhdistäminen toimituksen yhteydessä. Maanmittauslaitoksen koulutus 10.5.2021.

Lahnamäki-Kivelä, S., Leppänen, J., Rikkonen, P. & Tölli, H. 2021. Kohti tehokkaampaa tilusrakennetta. Viitattu 20.12.2021

https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/547797/PELTORI_kiinteistorakenteen_parantaminen_KM_juttu.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 31.5.2002/453.

Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018.

Maa- ja metsätalousministeriö 2021a. Lainsäädäntö. Viitattu 26.5.2021 <https://mmm.fi/maanmittaus-ja-paikkatiedot/lainsaadanto>.

-2021b. Julkaisut. Viitattu 31.5.2021

https://mmm.fi/documents/1410837/1720364/MMM_tilusjarjestelystrategia_2015-2020.pdf/23bb3dc6-308a-446a-9388-6f1c7d22eb84.

-2021c. Maa- ja metsätalousministeriön kiinteistötoimitusstrategia 2013–

2020. Viitattu 2.6.2021 <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/80344>.

Maanmittauslaitoksen työjärjestys 154/2021.

Maanmittauslaitos 2013. Peltoalueiden tilusrakenne ja sen

parantamismahdollisuudet. Viitattu 31.5.2021

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Peltoalueiden%2520tilusrakenne%2520ja%2520sen%2520parantamismahdollisuudet.pdf>.

-2015. Maanmittauslaitoksen keskushallinnon ohje MML 5139/00 00

00/2015. Viitattu 8.6.2021

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/ohjeet_kiinteist%C3%B6rekisterin_pit%C3%A4misest%C3%A4_2016.pdf.

-2018. Peto-Prosessipäivät. Maanmittauslaitoksen prosessipäivät Hämeenlinna 10-11.4.2018.

-2019. Tilusvaihtokoulutus. Maanmittauslaitoksen koulutus 15.11.2019.

-2021a. Organisaatio. Viitattu 26.5.2021

<https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio>.

-2021b. Vuositilasto 2020. Viitattu 2.6.2021

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2021/03/vuositolasto_2020_valmis.pdf.

-2021c. Maanmittauspalvelut. Viitattu 26.5.2021

https://www.maanmittauslaitos.fi/kuoneistot-ja_kiinteistot/maanmittauspalvelut/maanmittaustoimituksen-hakeminen.

-2021d. Selvennyslainhuuto. Viitattu 11.6.2021

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/selvennyslainhuuto>.

-2021e. Vesijätön lunastus. Viitattu 15.6.2021

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/09/vesijatun_lunastus.pdf.

-2021f. Maan nousu. Viitattu 25.6.2021

<https://www.maanmittauslaitos.fi/en/research/interesting-topics/land-uplift>.

-2021g. Erilliset vesijätöt. Viitattu 15.6.2021

<https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/erilliset-vesijatot-kuoneistorekisterin-nestori-miikkulaiset>.

-2021h. Toimitusmenettelyn käsikirja. Viitattu 16.6.2021

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/10/2_Lohkominen%202020_09_22.pdf.

-2021i. Kiinteistöjen yhdistäminen. Viitattu 21.10.2021

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/08/kiinteistojen_yhdistaminen.pdf.

-2022. Kiinteistörekisteri. Viitattu 15.2.2022

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisteri>.

Majamaa, V & Markkula, M. 2001. Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki: Edita Oyj.

- 2016. Kiinteistönmuodostamislaki. 2., uudistettu painos. Keuruu: Otavan kirjapaino Oy.

Metsäkeskus 2021. Yksityiset metsänomistajat. Viitattu 31.5.2021

<https://www.metsakeskus.fi/fi/avoin-metsa-ja-luontotieto/tietoa-metsien-omistuksesta/yksityiset-metsanomistajat>.

Nevala, T., Palo, M., Siren, M., Haulos, S. & Suomen kiinteistövälittäjät ry. 2017. Kiinteistövälittäjän Käsikirja. 9., uudistettu painos. Helsinki: Print Best.

Notko, P. 2021. Perusrekisterijärjestelmän ja yhteiskunnallinen vaikuttavuus. Maanmittauslaitoksen koulutus 3.5.2021.

Saarni, A. 2013. Käyttökokemuksia online-varausjärjestelmästä. Haaga-Helia ammattikorkeakoulu. Matkailun koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Tieteen termipankki 2021. Vainiopakko. Viitattu 8.8.2021

<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Historia:vainiopakko>.

Vesilaki 27.5.2011/587.

Vitikainen, A. 2013. Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit. Viitattu 1.6.2021

<https://core.ac.uk/download/pdf/80709871.pdf>.

-2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Viitattu 31.5.2021

<https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/14607/isbn9789526060026.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

-2015. Maanjakojen ja kiinteistösuunnittelun historiaa. Viitattu 31.5.2021

<https://docplayer.fi/3639808-Maanjakojen-ja-kiinteistosuunnittelun-historiaa.html>.

Yksityistielaki 2018/560.

Ärölä, E. 2015. Metsien kiinteistörakenne ja metsätilusjärjestelyt. Maa-20.3371 Kiinteistösuunnittelu Aalto-yliopisto. Maanmittauslaitoksen koulutus 23.9.2015.

LIITTEET

Liite 1. Asiakkaille lähetetty kysely

Liite 2. Toimitusinsinööreille lähetetty kysely

Liite 3. Asiakaskyselyn kysymys numero 12

Liite 4. Oletko ehdottanut asiakkaalle kiinteistörakenteen parantamista lohkomisessa? Kyllä/mitä ja miksi tai ei/miksi et?

Liite 5. Miksi asiakas on ehdottanut kiinteistörakenteen parantamista?

Liite 6. Toimitusinsinöörien kertomukset kiinteistörakenteen parantamisen hyödyistä, kiinteistörakenteen tilasta omalla toimialueellaan ja kehitysehdotuksia kiinteistörakenteen parantamiseksi lohkomisessa

Lohkomisen yhteydessä tehtävät kiinteistörakenteen parantamistoimet

1. Oliko lohkominen päätoimitus?

- Kyllä
 Ei

2. Tehtiinkö toimituksen yhteydessä jokin seuraavista toimenpiteistä?

- Tilusvaihto
 Vesijätön lunastus
 Siirrettiinkö määräala aiemmin omistamaasi kiinteistöön
 Kiinteistöjen yhdistäminen
 Ei mitään näistä

3. Miksi tilusvaihto suoritettiin?

- Parannettiin kiinteistörakennetta
 Muu syy, mikä?

4. Miksi vesijätön lunastus suoritettiin?

- Parannettiin kiinteistörakennetta
 Muu syy, mikä?

5. Miksi määräala siirrettiin omistamaasi kiinteistöön?

- Kiinteistörakennetta parannettiin
 Muu syy, mikä?

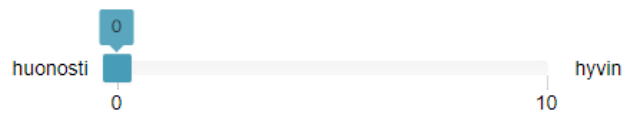
6. Miksi kiinteistöjä yhdistettiin? Kiinteistorakennetta parannettiin Muu syy, mikä?**7. Lähtikö toimenpiteen tekeminen, omasta pyynnöstä tai toimitusinsinöörin ehdotuksesta?** Omasta aloitteesta Toimitusinsinöörin ehdotuksesta**8. Tehtiinkö toimituksen yhteydessä muita toimenpiteitä?** Mitattiinko vanhat rajamerkit? Käsiteltiin toimituksessa vanhoja tai uusia rasitteita? Oliko toimituksessa ns. luonnollisia rajoja (ojat, tiet, rantaviivat)?**9. Löytyivätkö kaikki vanhat tarvittavat rajamerkit?** Kyllä Ei**10. Mitattiinko / näytettiin luonnolliset rajat maastossa?** Mitattiin Ei otettu huomioon lainkaan toimituksessa**11. Miten rasitteita käsiteltiin toimituksessa?** Poistettiin vanhoja rasitteita. Millaisia? Lisättiin uusia rasitteita. Millaisia?**12. Minkälaista hyötyä / haittaa mielestäsi kiinteistorakenteen parantamisesta on?**

Kiinteistörakenteen parantaminen lohkomisissa

1. Montako lohkomistoimitusta lopetat vuodessa?

- 0-40 kpl
 40-50 kpl
 50-60 kpl
 60-70 kpl
 yli 70 kpl

2. Miten mielestäsi lohkomistoimituksella pystytään vaikuttamaan kiinteistörakenteeseen?



3. Monessako lohkomistoimituksessa mielestäsi pystyt vaikuttamaan kiinteistörakenteeseen?

- 0-10 kpl
 10-20 kpl
 20-30 kpl
 30-40 kpl
 yli 40 kpl

4. Mitä toimenpiteitä teet lohkomissa: numero 1 eniten....numero 7 vähiten

vesijätön lunastaminen	Valitse ▼
siirtolohkominen	Valitse ▼
tilusvaihto	Valitse ▼
kiinteistöjen yhdistäminen	Valitse ▼
muodostetaan uusi lohkokiinteistö	Valitse ▼
rajankäynti	Valitse ▼
muu sivutoimitus	Valitse ▼

5. Millä toimenpiteillä lohkomisissa pystyt mielestäsi vaikuttamaan kiinteistörakenteen parantamiseen: numero 1 eniten... numero 4 vähiten

tilusvaihto	Valitse ▾
kiinteistöjen yhdistäminen	Valitse ▾
vesijätön lunastaminen	Valitse ▾
siirtolohkominen	Valitse ▾

6. Oletko ehdottanut asiakkaalle kiinteistörakenteen parantamista lohkomisessa?

- Kyllä. Mitä ja miksi?
- Ei. Miksi et ole ehdottanut?

7. Suostuiko asiakas ehdotukseen?

- Kyllä
- Ei. Miksi ei suostunut?

8. Onko asiakas itse ehdottanut kiinteistörakenteen parantamista?

- Kyllä. Mitä ja miksi?
- Ei

9. Toteutettiin asiakkaan parantamistoive?

- Kyllä
- Ei. Miksi ei?

10. Ajatteletko lohkomisia tehdessäsi, että miten voit vaikuttaa kiinteistörakenteeseen?

Kyllä

En. Miksi et?

11. Toukokuusta lähtien toimitusinsinöörit ovat lohkomisten yhteydessä saaneet yhdistää kiinteistöjä. Kuinka monta kiinteistöjen yhdistämistä olet tehnyt toukokuun jälkeen?

0-5 kpl

5-10 kpl

10-15 kpl

15-20 kpl

yli 20 kpl

12. Lopuksi toivon, että kerrot muutamalla sanalla.

- millaista hyötyä kiinteistörakenteen parantamisesta on

- kiinteistörakenteen tilanne toimitusalueellasi, esim. selkeä, sekava, toimiva jne.

- kehitysehdotuksia kiinteistörakenteen parantamiseksi lohkomisessa

Lähetä

Minkälaista hyötyä / haittaa mielestäsi kiinteistörakenteen parantamisesta on?
Vastaaajien määrä: 11

Vastaukset
Rakennuksen parempi sijainti ja riittävä etäisyys uudesta rajasta.
En osaa sanoa.
Ei mielestäni haittoja juuri lainkaan. Vähemmän eri kiinteistöjä samalla alueella ja samalla omistajalla on yksinkertaisesti selkeämpi. Mahdollisina haittoina voisi ajatella sitä, että mikäli on useita pienempiä kiinteistöjä, niin niistä voisi käyttää esim. vain osaa esim. kiinteistökiinnityksiin ja osa alueesta jäisi vapaaksi, mikäli kaikkia ei tarvita kiinnitysten vakuudeksi. Jos kaikki on yhtä kiinteistöä, niin se on sitten kokonaan kiinnityksen panttina.
en osaa sanoa
Rajapyykkien määrä pieneni. Kiinteistön hallinnointi helpottui.
Mainittu kohdassa kolme.
Selventää/selkeyttää vanhoja rajoja
Se selkeyttää ja helpottaa.
Monesti kapeista ja rikkonaisista alueista saadaan yhtenäisiä kokonaisuuksia, joita on helpompi hallinnoida. Samalla ylimääräiset rajat poistuvat ja maanomistus selkiytyy.
Termi vähän vieras mutta jos ajattelee lopputulosta ja mittauksen yhteydessä toimenpiteet niin näyttää siltä että merkitseminen on tässä tapauksessa jo pitkälle tehty ja yksi pyykki rakennettiin . Muut oli jo maastossa . Pitkälle niiden sijainnin varmistamista . Pitkien sivujen välipyökkkejä merkittiin tiedoksi ja oli hyvä juttu . Itse löin jälkepäin pyykin joka olikin ylimääräinen kuitenkin tärkeä omistajalle . Jälkepäin oli minulle kuitenkin epäselviä näköjään tontin rasitteet ja kun kahdessa osassa ostettu niin oli kyllä tietoja mitkä vasta selvisi vesijätön palaverissa . Merkillinen juttu oli kun omistamallani tontilla 1956 vuotena määrätty valkaman rakennuspaikka joka nyt onkin minun tontillani ja rasite onkin rakennus jonka joku voi rakentaa tontilleni . Lohkomisessa jo kaupat tehty joten oma moka . Ennen ostamista olisi kyllä ollut hyvä pitää palaveria maanmittarin kanssa mitkä rasitteet Tontilla on . Nyt jäi innostuksen ja kuvitelmiänsä varaan ja myyjän vain yleisiin tietoihin . Tuo rakennus piti olla tuolla uuden kaavaehdotuksen valkamapuolella mutta olikin tontillani . En nähnyt tuota kuin vesijätön palaverissa ja silloinkin luulin että siirtyy pois valkamaan jossa kyllä tilaa . Kylmät väreet meni ja menetin kiinnostukseni koko paikkaan . Joku voi joskus rakentaa tontilleni . Paha olo tuli . Olisi pitänyt ..nyt myöhäistä . Tuossa vaiheessa on jo kaikki päätetty ja tapahtuma jatke joka maastoon merkitään. Infoapua en saanut virastotalolta maanmittausinfopisteeltä kun ei tuo 56 vuoden jutut ei tullut esille . Juu oma moka .
Maa- ja metsämääräala yhdistettiin vajaan 2 ha vapaa-ajan kiintistööni. Osa määräalasta oli kiinni kiinteistöni rajoissa. Nyt viljelysmaan vuokraus on yhtenäisempää sekä rajaus tontin ja maanviljelysmaan välillä on selkeää. Uskon että tällä on myönteinen vaikutus myös kiinteistöveroon. Tämä järjestely tuntuu selkeältä.

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomista, jos on omistanut jo vierestä kiinteistön ja siirtolohkominen on ollut mahdollista
Kyllä. Mitä ja miksi?	kiinteistöjen yhdistämistä, vesijätön lunastus
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistämisiä, jotta rakenne olisi selkeämpi
Kyllä. Mitä ja miksi?	siirtolohkominen, jos olisi tarkoituksenmukaista. Asiakas ei välttämättä silti halua.
Kyllä. Mitä ja miksi?	olen ehdottanut siirtolohkomista
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen ja kiinteistöjen yhdistäminen; järkevämpi tilussijoitus/kokonaisuus
Kyllä. Mitä ja miksi?	siirtolohkomista lisäämään kaupassa
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kyllä tilanteen mukaan.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomista turhien rajankäyntien välttämiseksi
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistämistä.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Vesijätön lunastusta, siirtolohkomista, kiinteistöjen yhdistämistä, muutaman kerran tilusvaihtoa. Ihan normaalia "myyntityötä", millä rekisteriä saadaan pikkuhiljaa selvemmäksi
Kyllä. Mitä ja miksi?	yhteislohkominen, koska tulee asiakkaalle halvemmaksi.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen on yleisin ehdotus. Selkeyttää asiakkaan kiinteistönomistuksia.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kertonut mahdollisuudesta
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistäminen
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen, jos välttyään rajankäynniltä
Kyllä. Mitä ja miksi?	Olen ehdottanut siirtolohkomista ja yhdistämistä. Siirtolohkomisella saataisiin peltopalstat yhtenäiseksi ja välirajat poistetuksi.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistämistä. Sirpaleisuuden vähentämiseksi.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Totta kai! Maankäyttö on maanomistajille a ja o!
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen ja kiinteistöjen yhdistäminen. Esim. rajankäynnin helpottaminen tai tilusvaihdon mahdollistaminen.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen, kiinteistöjen yhdistäminen, tilusvaihto. Jotta saadaan ns. turhia rajoja ja rajamerkkejä poistettua
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen kiinteistö rakenteen parantamiseksi
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistämistä.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Enhettigare råar, rakare linjer och mindre råpunkter
Kyllä. Mitä ja miksi?	Lisäkauppa, jotta raja kulkisi joessa
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kerron aina siirtolohkomisen edut ja haitat, asiakas saa valita kummin tehdään.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Eniten varmaan siirtolohkomisia ehdottanut, jos se on ollut järkevää. Vesijätöistä myös olen maininnut todettaessa, mutta jo tiedotettua lohkomista, en yleensä ole sen takia keskeyttänyt, vaan ohjeistanut erillisen lunastuksen hakemiseen.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Huomannut esim. että naapurikiinteistöllä rakennukset ja maanomistus ovat ristiriidassa tai rannassa on vesijättöä.
Kyllä. Mitä ja miksi?	kiinteistöjen yhdistäminen, siirtolohkominen
Kyllä. Mitä ja miksi?	siirtolohkomista
Kyllä. Mitä ja miksi?	Tilusvaihto. Järkevämmät palstat.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomista ja kiinteistöjen yhdistämistä. Turhat rajat pois.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistämisiä, kun samassa omistuksessa on viereisiä palstoja.
Kyllä. Mitä ja miksi?	tilusvaihto
Kyllä. Mitä ja miksi?	Ehdotan usein siirtolohkomista, mikäli on mahdollista saada turhia rajoja pois.
Kyllä. Mitä ja miksi?	.
Ei. Miksi et ole ehdottanut?	Ei kuulu lohkomiseen/hintaan
Ei. Miksi et ole ehdottanut?	Lohkomiset perustuvat saantokirjoihin eikä niihin juurikaan voi vaikuttaa. Tietysti kysyn, liitetäänko vanhaan tilaan ja pohditaan yhdessä, mitä hyötyä siitä kenties olisi.
Ei. Miksi et ole ehdottanut?	Nämä ovat asiakkaan omia asioita kuinka haluaa omistuksiaan pyörittää, ei viranomaisen tehtävä. Asiakas tilaa ja maksaa työn. Viranomaisen tehtävänä ei ole tulla lisää laskutettavaa tai "valvoa" kansalaista. Tuollaiset toimet ovat poliisi- / sotilasjunttavallion tehtäviä, ei vapaan länsimaisen yhteiskunnan.
Ei. Miksi et ole ehdottanut?	Käsittelen toimenpiteet, joita asiakas hakee.
Ei. Miksi et ole ehdottanut?	Toimitusinsinööri ei ole asiamies.
Ei. Miksi et ole ehdottanut?	Asiakkaat itse ovat ottaneet asian esille, esim. siirtolohkominen
Ei. Miksi et ole ehdottanut?	Ei ole tullut sellaista tilannetta vastaan

Liite 5

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Kyllä. Mitä ja miksi?	kiinteistöjen yhdistäminen
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistämistä tai siirtolohkomista, jotta saisi selkeämmäksi
Kyllä. Mitä ja miksi?	siirtolohkominen, rajankäynti
Kyllä. Mitä ja miksi?	siirtolohkomista
Kyllä. Mitä ja miksi?	Ei ne sitä tuollaisella nimikkeellä ymmärrä, mutta siirtolohkomista pyydetään aika usein. Joskus myös kiinteistöjen yhdistämistä. Myös rajankäyntejä ns. oikaisemalla vanhoja luonnollisia rajoja.
Kyllä. Mitä ja miksi?	siirtolohkominen yleisin, tilusvaihto silloin tällöin
Kyllä. Mitä ja miksi?	siirtolohkomista
Kyllä. Mitä ja miksi?	Omien kiinteistöjen selventämisen takia eli määrää vähentämällä siirtämällä ja yhdistämällä.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomista, yleensä helpottaakseen kiinteistöjen hallintaa verotuksessa tms
Kyllä. Mitä ja miksi?	Määräalan lohkomisen yhteydessä pyytänyt lohkomaa myös tiluksia omasta aiemmin omistamasta kiinteistöstä. Kiinteistöstä tuli järkevämmän "mallinen" kartalla ja maastossa.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistämistä, pyykin rakentamista kadonneen tilalle
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomista ja vesijätön lunastusta. Vesijätöhdotukset ovat tulleet mökkirannoissa ilmeisistä syistä. Siirtolohkomisteen osalta en ole syitä enempää tiedustellut, vaan tehnyt mitä toivotaan.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomista ehdotetaan monestikin. Selkeyttää asiakkaan kiinteistönomistamista.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen, yhteislohkominen. Kiinteistörakennetta selkeyttävä asia
Kyllä. Mitä ja miksi?	Kiinteistöjen yhdistäminen
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomiset (lisäaluekaupassa oletuksena), kiinteistöjen yhdistäminen, tilusvaihto
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomista ja kiinteistöjen yhdistämistä. Siirtolohkomisella peltopalstojen viljely helpottuu.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Tilusvaihdolla on joskus parannettu.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Maaseudulla lähinnä peltomuotojen parantamiseksi. Tonteilla muodon parantamiseksi.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen. Ei haluta uutta kiinteistöä.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen, koska alue hankitti lisämaaksi ja tilusvaihtoa, koska vanha raja halutaan oikaista vastaamaan alueiden nautintaa
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkominen. Pääsee eroon ylimääräisistä hallinnoitavista kiinteistöistä.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Om det i köpebrevet varit oändamåsenlig kartbild
Kyllä. Mitä ja miksi?	Ovat omistaneet viereisen kiinteistön ja sen vuoksi kysyneet siirtolohkomisen mahdollisuutta
Kyllä. Mitä ja miksi?	Useimmiten siirtolohkomisia on pyydetty.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Vesijätön lunastusta. Tosin perunut, kun on kuullut hinnan.
Kyllä. Mitä ja miksi?	kiinteistöjen yhdistäminen, siirtolohkominen
Kyllä. Mitä ja miksi?	Tilusvaihto
Kyllä. Mitä ja miksi?	Siirtolohkomista, turhat rajat pois.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Yhdistämiä
Kyllä. Mitä ja miksi?	tilusvaihto
Kyllä. Mitä ja miksi?	Tilusvaihtoa tai siirtolohkomista.
Kyllä. Mitä ja miksi?	Pyysi kiinteistöjen yhdistämistä

Lopuksi toivon, että kerrot muutamalla sanalla.- millaista hyötyä kiinteistörakenteen parantamisesta on- kiinteistörakenteen tilanne toimitusalueellasi, esim. selkeä, sekava, toimiva jne.- kehitysehdotuksia kiinteistörakenteen parantamiseksi lohkomisessa

Vastaaajien määrä: 25

Vastaukset
Saadaan kiinteistöjä yhdistettyä suuremmiksi, esim. maanviljelijöille tukien hakemista varten. Toimialueellani on aika selkeä rakenne. Ei ole kehitysehdotuksia.
alle vuoden työkokemuksella tuli nämä vastaukset!
Kiinteistörekisterin parantaminen olisi hyvä asia. Lainhuutojen ja muiden töiden ohella maastokaudella on kuitenkin aika vähän aikaa perehtyä ja tehdä tarvittavia valmisteluja, joten yleensä en jaksa paljoa vaivaa nähdä ellei asiakas itse ota puheeksi. Hyötynä olisi juurikin se selkeys, vähemmän rajoja ja turhia rajapyykkeitä. -> nopeuttaisi toimitusten tekemistä ja olisi edullisempaa asiakkaille. Pitäisi ehkä olla joku alehinta jos esim rajankäynnin yhteydessä tehtäisiin tilusvaihtoja ja muutenkin vapaammat kädet asiakkaille sovittaessa tehdä ns. pieniä mutta merkityksettä luovutuksia. Joskus tuntuu aivan typerältä käydä joku pieni ja mutkitteleva raja kun asianosaisetkin haluaisivat sen yksinkertaisemmaksi.
Järkevän kokoiset ja muotoiset kiinteistöt ovat tietenkin helpompia hoitaa. Kainuussa ei juurikaan ole tämänkaltaisia ongelmia. Kiinteistörakennetta on helpointa korjata alueellisilla uusjaolla.
-Asiakas saa yhden kiinteistön useamman sijaan -kiinteistöveroitus mietityttää asiakasta esim. siirtolohkomisessa -kiinteistöjen yhdistämistä pitäisi sujuvoittaa, nyt se on tehty melko hankalaksi (ohjautuu helposti REKI:n)
turhat rajankäynnit jää pois alueellani tilanne on vaihteleva toimitusinsinööreille lisää valtaa järkevöittää lohkokiinteistön rajoja
Kiinteistöjä yhdistämällä ja tilusvaihdolloilla selkeytetään kiinteistörakennetta. Joskus kartalla kiinteistörakenne näyttää sekavalta, mutta maastossa huomaa miksi näin on, eli kaikki "parannus" ei oikeasti paranna.
Minusta selkeä kiinteistörakenne on ihan itsestäänselvä tavoite, en osaa paremmin perustella.
Omalla toimialueella kiinteistörakenne on mielestäni selkeä. -maanomistajat voivat hyödyntää kiinteistöjään paremmin. Se voi vaikuttaa edullisesti kulkemiseen ja sitä kautta tulee vähempi kuluja ja päästöjä josta hyöttyy kaikki.
-Toimiva -Siksakkia meneviä rajoja voisi käydä ronskimmin suoriksi tai tarvittaessa tehdä tilusvaihtoa. Itse en näe kiinteistöjen yhdistämisiä tai niihin liittyviä toimenpiteitä asiakkaan näkökulmasta kovinkaan järkevänä. Helpompi myydä eteenpäin kun ovat pienissä palasissa valmiina. Kiinteistörakennetta epäselvöittää turhat yhteiset maa-alueet. Näihin esim. yht. murapalsta, savipalsta yms. voisi kehittää laki, jossa ne siirtyisivät esim. kiinteistöjen omistuksiin ns lunastusperiaatteella. Ko alueet ovat sellaisia, joita monikaan ei käytä enää sellaiseen tarkoitukseen mihin ne on ennen perustettu. Ne ovat usein järjestäytymättömiä, jolloin niiden käyttäminen on hankalaa. Turhauttavinta on lohkomisissa käydä moisten välisiä rajoja ja lähetellä kymmeniä kokouskutsuja niiden takia.

<p>1. Paljonkin hyötyjä. Kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö, oli se sitten tontti- metsätalous- maatalous- ym. käyttöä, tulee helpommaksi.</p> <p>2. Minun alueistani Pohjois-lissä tilanne on kaikista pahin. Pitkiä ja kapeita sarkapalstoja. Paras tilanne on esim. Yli-lin Leuvanjoella, jonne on muodostettu asuinalue valtion maista vasta muutama vuosikymmen sitten.</p> <p>3. Jos lohkomisen yhteydessä voisi tehdä tilusvaihdon edullisemmin kuin itsenäisenä tilusvaihtona, asiakkaat aivan varmasti pyytäisivät tekemään niitä. Nyt on se tilanne että en ole ikinä tehnyt tilusvaihtoa lohkomisessa sivutoimituksena.</p>
<p>Kiinteistöjen yhdistäminen ja siirtolohkominen ovat tämän hetken työkaluja. Kyllä isommassa mittakaavassa kiinteistörakennetta saadaan parannettua vain tilusjärjestelytoimituksissa.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Parhaimmillaan se selkeyttää kiinteistörekisteriä - Paikoin sekava, varsinkin tieoikeusasiat. Alueelliset yksityistietoimitukset parantavat ja selkeyttävät kiinteistörekisteriä. - Mielestäni kiinteistöjen yhdistäminen toimituksen yhteydessä on jo suuri asia joka kannattaa ottaa laajasti käyttöön ennen uusia uudistuksia.
<p>Lohkominen tehdään saantokirjan mukaisesti ja tässä mainitut toimenpiteet tehdään maanomistajan hakemuksesta (pyynnöstä), joten toimitusinsinöörin vaikutusmahdollisuudet lohkomisen yhteydessä eivät ole kummoiset.</p>
<p>Toimitusalueellani kiinteistörakenne on aika selkeä, joskin parannettavaakin löytyy. Kiinteistörakenteen parantamisella palstojen käyttö selkeytyy ja viljelysten kannalta helpottuu, kun pienet palstat voidaan yhdistää tai siirtää toiseen kiinteistöön.</p>
<p>Työalueellani on pääosin selkeä kiinteistörakenne. Kiinteistörakenteen parantaminen ei kuulu lohkomiseen eikä toimitusinsinööri pidä olla asiakkaan asiamies. Lohkotaan se mitä on luovutettu ja tehdään sivutoimitukset mitä kuuluu tehdä tai mitä pyydetään jos edellytykset on.</p>
<p>Maankäyttö paranee omistajan osalta.</p> <p>Kiinteistörakenne on pääosin selkeä.</p> <p>Lohkominen lähinnä pirstoa kiinteistörakennetta! Siirtolohkomiset, yhdistämiset toimivat päinvastoin. Rekisterinumeroyksiköistä pitäisi päästä maanomistusyksiköihin. Palstoille oma "lisänumero" jolloin palstan voisi rekisteröidä uudelle omistajille ilman lohkomista.</p> <p>Tilusjärjestelyn tapaisella työkalulla jossa esim. rakennusoikeudet voisi käsitellä/muuttaa, tieverkosto kehittää, on järkevämpää kuin kaavoitus joka sitoo asiat, ei käytännössä, tiettyihin kohtiin.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - ks. kysymys 6 - kiinteistörakenne on sekava - kiinteistörakenteen parantaminen on lohkomisen yhteydessä vähäistä, koska lähtökohtaisesti toteutetaan vain asianosaisten sopimia asioita
<p>Saadaan muodostettua kiinteistöistä muodoltaan selkeämpiä ja järkevämpiä kokonaisuuksia sekä kiinteistöjen lukumäärä pystytään hallitsemaan.</p>
<p>Kiinteistörakenne on kohtalaisen selkeä, mutta vaatii aina rakenteen tutkimista arkiston avulla.</p>
<p>Yhdistämällä voi poistaa "ylimääräisiä" rajoja ja se voi joskus keventää toimituksen maastotöitä (vähemmän rajojen merkkäämistä ja avaamista).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - kiinteistörajojen selkeytyminen - kiinteistöjen omistajien omistamien tilojen määrän vähentyminen selkeyttää (siirtolohk, kiint.yhdistäminen..) - toimialueen kiinteistörakenne selkeä
<p>Rajat vähenevät, isommat tilakoot. Alue todella "haastava". Tilat pieniä, palstat pitkiä ja kapeita, usein vielä rajat mutkikkaita. Keinoja on, mutta vaikutus vähäistä. Rakenteen parantamiseksi tarvittaisiin enemmän uusjakotoimituksia.</p>

Tärkein hyöty useasti on epäselvien kiinteistörajojen saaminen pois.
Selkiyttää asioita: rajoja, omistusta jne. Meillä rakenne on suht kohta hyvä. Vesijättöjä on jonkin verran mutta ne ovat aika hyvin tiedossa. Sivutoimituksina tehtyjen toimenpiteiden hintoja pitäisi saada alaspäin, niin asiakkaat olisivat halukkaampia niihin.
Krk:n selventäminen. Yhtenäiset peltoalueet samaa tilaa, vain yksi Rnro, ei sekaannusta esim. myydessä. Muuten varsin selkeä. kaava-alueilla risainen.
Yhdistämisillä saadaan poistettua epäselviä kiinteistörajoja, asialla ei kylläkään yleensä ole omistajalle merkitystä.
Tilusvaihdolla voisi järkevöittää rakennetta, mutta en tiedä mikä toimisi porkkana niiden hakemiseen. Ehkä voisi ajatella, että hinnoittelussa voitaisiin tulla vastaan jos tehdään muun toimituksen ohessa. ainakin pienien aluiden osalta vaihdot usein jäävät tekemättä kustannussyistä.
<ul style="list-style-type: none"> - Aina kun saa turhia rajoja esim. peltoalueilla pois parantaa se niiden käyttöä ja isontaa lohkokokoa. - Kiinteistörakenteen tilanne vaihtelee, pohjois-osissa (Parkano, Kihniö) selkeämpää mutta esim. Sastamalan suunta sekavampaa - Suosia siirtolohkomisia ja kannustaa kiinteistöjen yhdistämiin