

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

## ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain säännöksiä rakennuslainsäädännön uudistamisen johdosta. Muutokset koskisivat kiinteistönmuodostamista ja kiinteistörekisterinpitoa asemakaava-alueella, kun erikseen säädettävällä maankäyttö- ja rakennuslailla yksityiskohtaisessa kaavoituksessa otettaisiin käyttöön yksi kaavamuoto,

asemakaava, joka korvaisi nykyiset asemakaava-, rakennus- ja rantakaavat. Tämän vuoksi ehdotetaan muutettavaksi myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti uuden maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

---

## PERUSTELUT

### 1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

#### 1.1. Kiinteistönmuodostamislaki

Yleistä. Voimassa oleva kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) on tarkoitettu kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuttamista, rekisteriyksiköiden ulottuvuuden määrittämisestä ja vahvistamista sekä kiinteistöjaotukseen liittyvien epäselvyyksien selvittämistä koskeväksi yleislaiksi.

Kiinteistönmuodostamisessa viranomaisten toimivallan ja käytävissä olevan toimituslajin kannalta on merkitystä sillä, sijaitseeko muodostettava kiinteistö asema-, rakennus- tai rantakaava-alueella. Kiinteistötoimituksia suorittavat osaksi maanmittauslaitoksen virkamiehet ja osaksi kuntien kiinteistöinsinöörit. Pääpiirteissään toiminta on jakautunut

siten, että kiinteistöinsinöörit suorittavat nykyisellä asemakaava-alueella tontinmittaukset ja yleisten alueiden mittaukset sekä asemakaavan mukaiset rasitetoimitukset ja maanmittauslaitoksen virkamiehet muut toimitukset, kuten esimerkiksi lohkomiset nykyisillä rakennuskaava- ja rantakaava-alueilla.

Kiinteistönmuodostamislakiin sisältyvät eri toimituslajeja koskevat säännökset kuten muun muassa lohkomisesta sekä tontinmittauksesta ja yleisen alueen mittauksesta sekä tontin ja yleisen alueen merkitsemisestä kiinteistöksi kiinteistörekisteriin. Nykyisin kiinteistönmuodostaminen asemakaava-alueella tapahtuu kaksivaiheisena käsittäen erikseen mittaus- ja rekisteröintitoimenpiteet.

Kun rakennuslain uudistamiseen liittyen ehdotetaan erikseen säädettäväksi uusi maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukainen asemakaava korvaisi nykyiset asema-, raken-

nus- ja rantakaavat, on tarpeen muuttaa myös kiinteistönmuodostamislain säännöksiä. Siirryttäessä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa käyttämään yhtä kaavamuotoa, asemakaavaa, ei ole perusteltua ylläpitää kolmea erilaista toimituslajia uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella asemakaava-alueella.

Kun maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä siirryttäisiin yhteen yksityiskohtaiseen kaavamuotoon, on tarkoituksenmukaista, että myös kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi asemakaava-alueella pääsääntöisesti lohkomalla sen sijaan, että sanotulla alueella kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi edelleen lohkomalla, tontinmittauksella ja yleisen alueen mittauksella sekä tontin ja yleisen alueen rekisteröimisellä. Tämän vuoksi on tarpeen muuttaa ja täydentää kiinteistönmuodostamislain olevia lohkomista koskevia säännöksiä asemakaava-alueita koskevilla säännöksillä. Esityksessä on lähtökohtana, että myös asemakaava-alueella kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi yksivaiheisella toimituksella, yleensä lohkomisella. Asemakaava-alueella lohkomisen ohella toimitustyyppeinä tulisivat kysymykseen myös halkominen ja lunastustoimitus kuten nykyisellä rakennuskaava-alueella.

Nykyisin rakennuslaissa (370/1958) olevat tontinosan lunastamista koskevat säännökset ehdotetaan otettavaksi kiinteistönmuodostamislakiin. Lohkomisen yhteydessä voitaisiin suorittaa tontinosan lunastus, mikä vastaisi menettelyä nykyisellä rakennuskaava-alueella.

Ehdotuksen mukaan asemakaava-alueella lohkomistoimitus olisi mahdollista saada vireille, vaikka hakija ei omistaisikaan koko tonttijaon mukaista tonttia tai kiinnitykset eivät olisi järjestelyjä.

Voimassa olevien kiinteistönmuodostamislain säännösten mukaan asemakaava-alueella kiinnitykset käsittelee kiinteistörekisterin pitävä. Kun asemakaava-alueella ehdotuksen mukaan siirryttäisiin yksivaiheiseen toimitukseen, ehdotetaan myös kiinnitysten käsittely suoritettavaksi kiinteistötoimituksen yhteydessä kuten nykyisin tehdään lohkomistoimitusten yhteydessä. Mikäli kiinnitys- ja omistusasiat eivät olisi asemakaava-alueella suoritettavassa lohkomistoimituksessa selviä, keskeytettäisiin toimitus siksi, kunnes kaikki tarvittavat seikat ovat selvillä.

Osittamisrajoitukset asemakaava-alueella ehdotetaan säilytettäväksi pääpiirteissään ny-

kyisellään. Osittamisrajoitusten ala kuitenkin laajenisi jonkin verran, kun osittamisrajoitus ehdotetaan koskevaksi myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvealuetta.

Ehdotuksen mukaan asemakaavan sitovan tonttijaon alueella ei saisi ilman kunnan suostumusta suorittaa korttelialueella kiinteistötoimitusta niin, että alueelle muodostuisi uusi asemakaavan mukaan muodostettavaksi tarkoitettu rajasta poikkeava raja. Kiinteistönmuodostus olisi muutoinkin kielletty siten, että asemakaavan toteuttaminen vaikeutuisi.

Ehdotuksen mukaan yleisten alueiden muodostaminen tapahtuisi yksityiskohtaisen kaavan alueella samoilla kiinteistötoimituksilla kuin muikin kiinteistönmuodostaminen. Kunta saisi yleiset alueet omistukseensa suoraan kiinteistötoimitusmenettelyn perusteella. Korvausmenettelystä säädettäisiin edelleen uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Yleisiä alueita koskevat kiinnityssäännökset ja panttioikeuden haltijan oikeudet korvautuisiin säilyisivät nykyisellään. Yleisten alueiden haltuunotto olisi mahdollista ilman erillistä menettelyä, kun kiinteistötoimitus on pantu vireille.

2 §. Pykälän voimassa olevaan 3 kohtaan sisältyy tonttia koskeva määritelmä, koska sitä koskevat säännökset eroavat eräiltä osin muista voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain mukaan muodostettavia kiinteistöjä koskevista säännöksistä. Tonttia koskeva määritelmä on edelleen tarpeen säilyttää laissa, kun yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siirrytään käyttämään yhtä kaavamuotoa, asemakaavaa. Säädettäväksi ehdotetun uuden maankäyttö- ja rakennuslain säännökset huomioon ottaen ehdotetaan tontti määriteltäväksi siten, että sillä tarkoitetaan sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

3 §. Kun ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siirrytään yhteen kaavamuotoon, asemakaavaan, on sillä vaikutusta myös siihen, miten määritellään valtion ja kunnan viranomaisten välinen alueellinen toimivalta kiinteistönmuodostamisessa. Tämän toimivalan määrittelyssä keskeinen asema on ollut asemakaava -käsitteellä. Voimassa olevan kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaan tonteista ja yleisistä alueista kiinteistörekisteriä pitää kunnan kiinteistöinsinööri. Asemakaava -

käsite tulee kuitenkin laajenemaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaan siten, että se käsittäisi lisäksi myös nykyiset rakennus- ja rantakaava-alueet.

Muuttuvassa tilanteessa valtion ja kunnan viranomaisten välistä toimivalttaa on tarpeen tarkistaa kiinteistönmuodostamisen osalta siten, että kiinteistörekisterin pitovastuuseen liitetään myös velvollisuus huolehtia kiinteistönmuodostamistoiminnasta. Tämä on tarpeen sen vuoksi, että kiinteistönmuodostamistoiminta on oleellinen kiinteistörekisterin pitämiseen vaikuttava tekijä.

Tarkoitus on, että valtion ja kunnan viranomaisten alueellinen toimivalta ei uudella asemakaava-alueella muutu nykyiseen verrattuna ilman kunnan tekemää päätöstä, jolla kunta ottaisi huolehtiakseen kiinteistörekisterinpidosta ja kiinteistönmuodostamisesta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kiinteistötoimitusten ja muiden lain 3 §:n 1 momentissa mainittujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot ja että asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella sen mukaan kuin jäljempänä 5 §:n kohdalla tarkemmin ehdotetaan.

Lisäksi on tarpeen säätää kiinteistönmuodostamisviranomaisten alueellisesta toimivallasta sellaisten käytännössä esiintyvien tapausten varalta, että toimitus koskisi sekä ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, sillä muutoin olisi epäselvää, kenen toimivaltaan kiinteistönmuodostaminen kuuluu. Tämänkaltaisia tilanteita tulee käytännössä esille lähinnä nykyisellä rakennuskaava-alueella. Tällöin useimmiten toimitusalueesta suurin osa sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Silloin toimituksessa joudutaan lähes poikkeuksetta tekemään myös sellaisia toimenpiteitä, kuten esimerkiksi kulkuyhteyksien järjestämisiä, jotka eivät rajoitu vain toimituksen kohteena olevan kiinteistön alueeseen, vaan ulottuvat laajalle alueelle kaava-alueen ulkopuolella. Jollei toimivaltakysymystä olisi selkeästi ratkaistu säädöstasolla, heikentäisi se kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja vaikeuttaisi kiinteistörekisterin ylläpitoa. Näissä tapauksissa ehdotetaan toimivaltaisiksi kiinteistönmuodostamisviranomaisiksi säädettä-

väksi maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot. Edellä mainitut säännökset ehdotetaan lisättäväksi kysymyksessä olevaan pykälään uutena 2 momenttina.

5 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään valtion maanmittausviranomaisten ja kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaisten alueellisesta ja asiallisesta toimivallan jaosta. Edellä 3 §:n kohdalla esitettyihin perusteluihin viitaten on 5 §:n säännöksiä tarpeen muuttaa siten, että niissä säädetään kysymyksessä olevien viranomaisten asiallisesta toimivallasta.

Pykälän 1 momentissa on yleissäännös siitä, ketkä voivat olla toimitusinsinöörinä kiinteistötoimituksissa. Tältä osin ei ole tarkoitus muuttaa nykyistä tilannetta. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi tutkintojen suorittamista koskevien sääntöjen muutoksista johtuvat luonteeltaan tekniset tarkistukset.

Sen sijaan maanmittauslaitoksen ja kunnan palveluksessa olevien insinöörien ja teknikoiden asiallinen toimivalta ehdotetaan yhdenmukaistettavaksi pykälän 2 ja 3 momentissa. Tämä merkitsee käytännössä sitä, että kunnan palveluksessa olevan insinöörin ja teknikon asiallinen toimivalta laajenisi. Pykälän 4 momenttiin sisältyisi säännös siitä, milloin toimitusinsinöörin olisi oltava diplomi-insinööri. Ehdotus vastaa tältä osin voimassa olevaa säännöstä.

5 a §. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin mahdollisuus siihen, että kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai teknikko voitaisiin oman kuntansa alueella määrätä toimitusinsinööriksi kunnan suostumuksella asemakaava-alueen ulkopuolella suoritettavaan toimitukseen. Ehdotettu säännös vastaa voimassa olevan 5 §:n 4 momentin säännöstä. Vastaavasti pykälän 2 momentissa säädettäisiin mahdollisuus siihen, että maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimitusinsinööri voitaisiin maanmittaustoimiston suostumuksella määrätä toimitusinsinööriksi asemakaava-alueella suoritettavaan toimitukseen. Ehdotetut säännökset ovat tarpeellisia sen vuoksi, että näin voidaan toimitusinsinööriä määrättäessä ottaa huomioon toimituksien erikoislaatuisuus, kiinteistönmuodostamisviranomaisten poikkeuksellinen työtilanne ja mahdolliset jääviystilanteet.

14 § Pykälän 1 momenttiin on tarpeen tehdä luonteeltaan tekninen muutos, jossa

mainittua sana korvataan sanalla tarkoitettua. Ehdotuksen mukaan 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua toimitusta haetaan asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä.

20 §. Voimassa olevassa pykälässä on määritelmänomaisesti sanottu lohkomisen tarkoitus ja sisältö sekä määritely yhteislohkomisen käsite.

Voimassa olevaan pykälään verrattuna lohkomistoimituksen soveltamisalaa laajennettaisiin siten, että lohkomisen kohteena voisi olla myös tontti ja yleinen alue asemakaava-alueella. Tämän vuoksi pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siitä poistettaisiin tonttia ja yleistä aluetta koskevat poikkeukset. Näin ollen myös tontti ja yleinen alue muodostettaisiin ehdotuksen mukaan pääsääntöisesti lohkomalla. Pykälän 1 momentin mukaan rekisteriyksiköstä voitaisiin rajoittaa määrätty alue (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Myös sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostettaisiin siis lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Samalla ehdotetun säännöksen mukaan tonttia muodostettaessa voitaisiin toimitusmiesten päätöksellä poiketa vähäisessä määrin tonttijaosta siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Pykälän 2 momentin nojalla lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voisi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

Pykälän 3 momentti vastaa voimassa olevaa 3 momenttia.

21 §. Voimassa olevassa pykälän 2 momentissa säädetään kantakiinteistön ja lohko-kiinteistön määrittämisestä. Tontin osalta vastaava säännös on voimassa olevassa 226 §:ssä, joka jäljempänä ehdotetaan kumottavaksi, koska esityksen mukaan ei enää säädettäisi erillisinä toimenpiteinä tontinmittauksesta ja tontin rekisteröimisestä. Tämän vuoksi pykälän 2 momentissa olevaa säännöstä on tarpeen täydentää siten, että siinä otetaan huomioon myös ne tilanteet, jolloin kiinteistön omistajalle muodostetaan useita kiinteistöjä. Tällöin ehdotuksen mukaan kantakiinteistöksi määrätään hänen ilmoittamansa kiinteistö. Säännös vastaa tältä osin jäljempänä kumottavaksi ehdotetun 226 §:n 1 momentin viimeistä virkettä.

22 §. Voimassa olevaan pykälään sisältyvät säännökset siitä, kenellä on oikeus hakea lohkomista. Pykälässä on otettu huomioon maakaaren (540/1995) sisältyvät säännökset. Nykyisin lohkomista saa hakea mää-

räalan tai emäkiinteistön omistaja tai osanomistaja, jolla on lainhuuto määräalaa tai kiinteistöön. Säännöstä on tarpeen muuttaa siten, että siinä säädettäisiin myös tontin osalta lohkomisen hakemisesta ja vireilletulosta. Erikseen säädettäväksi ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupahakemukseen olisi liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee kiinteistöä. Tämän vuoksi, kun esityksen mukaan myös tontti tulisi muodostettavaksi lohkomalla, ehdotetaan pykälän 1 momenttiin lisättäväksi säännös, jonka mukaan myös sitovan tonttijaon mukaista tonttia koskevan erityisen oikeuden haltija, jos tontille saadaan kyseisen oikeuden perusteella rakentaa oikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia, saa hakea lohkomista. Tällaisen hakemuksen perusteella lohkomisen voitaisiin suorittaa silloin, kun hakija hallitsee koko tonttia.

Pykälän 2 momentissa säädetään lohkomisen vireilletulosta hakemuksetta. Rajojen määrittämisen sekä kiinteistöön ja määräalaa kohdistuvien pantti- ja muiden oikeuksien selvittämiseksi on tärkeää, että luovutetuista määräaloista muodostetaan viipymättä itsenäisiä kiinteistöjä. Tämän vuoksi on edelleen tarpeen, että lohkomistoimitus tulee yleensä vireille ilman hakemusta silloin, kun määräalaa on myönnetty lainhuuto. Säännöstä on kuitenkin tarpeen muuttaa, koska esityksen mukaan myös asemakaava-alueen sitovan tonttijaon alueella kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi lohkomalla. Tästä syystä ehdotetaan, että jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut sille kiinteistörekisteriviranomaiselle, jonka tehtävänä on huolehtia asianomaisen alueen kiinteistörekisterin pitämisestä. Jos asianomainen määräala ei kokonaan sijaitse sitovan tonttijaon alueella, määräytyisi viranomaisen välinen alueellinen toimivalta edellä 3 §:ään ehdotetun uuden 2 momentin mukaisesti.

Jo voimassa olevan 22 §:n 2 momentin mukaan lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu lohkomistoimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokierteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai keskeyttämisen on muu perusteltu syy. Tämä säännös antaa mahdollisuuden muun muassa siihen, että jos alueesta on tarkoitus muodostaa tontti, johon kuulu-

via alueita joudutaan hankkimaan myöhemmin, toimituksen aloittamista voidaan lykätä. Lykkäämiseen voisi olla tarvetta muustakin perustellusta syystä. Tätä koskeva täsmennys ehdotetaan tehtäväksi myös 2 momentin säännökseen.

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

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

22 b §. Käytännössä on tavallista, että kunnalla on ennestään eri tarkoituksia varten yleisiä alueita kuten esimerkiksi katualueita, toreja ja virkistysalueita. Kiinteistöjärjestelmän selvyuden vuoksi ehdotetaan lakiin lisättäväksi säännös, jonka mukaan yleiseksi alueeksi osoitettu alue tai sen osa voidaan lohkomisessa siirtää ennestään olevaan samanlaatuiseen yleiseen alueeseen.

23 a §. Pykälässä säädettäisiin yleisen alueen lohkomisen edellytyksistä. Säännös vastaa soveltuvin osin kumottavaksi ehdotettua 227 §:ää. Ehdotuksessa on otettu huomioon myös erikseen ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n säännös oikeuksien raukeamisesta.

24 §. Voimassa olevassa pykälän 2 momentissa säädetään yhteislohkomisen edellytyksistä, jotka koskevat määrääloihin kohdistuvia kiinnityksiä. Säännöstä on tarpeen täydentää tontin lohkomiseen liittyvillä säännöksillä ottaen huomioon rasiutusten yhtenäisyyttä toteuttavat säännökset kiinnitysten laajenemisperiaatteen pohjalta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että sitovan tonttijaon mukainen tontti voidaan lohkoa myös silloin, kun tontin eri osiin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisen oikeuksien haltijoiden kesken on tehty sopimus siitä, missä etusijajärjestyksessä kiinnitykset ja muut kirjatut oikeudet kohdistuvat tonttiin. Tältä osin säännös vastaa soveltuvin osin kumottavaksi ehdotetun

221 §:n 3 momenttia.

29 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään kiinnitysten laajenemisperiaate. Tämä tarkoittaa sitä, että sellainen emäkiinteistön kiinnitys, joka rasittaa jotakin lohkokiinteistöön sisältyvää määrääalaa tai jotakin sellaista määrääalaa, joka lohkomalla siirretään kiinteistöön, kohdistuu lohkomisen jälkeen kantakiinteistön ohella koko lohkokiinteistöön tai määrääalasta ja saajakiinteistöstä muodostettuun kiinteistöön, jollei kiinteistö ole kokonaan vapautunut vastaamasta kyseisestä kiinnityksestä.

Pykälän säännöksiä on tarpeen täydentää sen vuoksi, että myös tontti muodostettaisiin kiinteistöksi lohkomalla. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että ne määräälaan tai saajakiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, joista lohkokiinteistöä tai määrääalaa ja saajakiinteistöä ei ole vapautettu, laajenevat koskemaan muodostettavaa kiinteistöä. Lisäksi pykälään ehdotetaan otettavaksi uutena 3 momenttina säännös, jonka mukaan jos tonttiin tai yleiseen alueeseen sisältyy yhteistä aluetta, lohkomisessa ei oteta huomioon niitä kiinnityksiä, jotka kohdistuvat yhteisen alueen osakaskiinteistöihin, ja jos tonttiin tai yleiseen alueeseen on tullut yhteistä aluetta, vapautuu tontti tai yleinen alue yhteisen alueen osalta vastaamasta osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä. Tältä osin ehdotus vastaa kumottavaksi ehdotettujen 223 §:n 2 momentin ja 224 §:n 2 momentin säännöksiä.

32 ja 33 §. Näissä voimassa olevissa pykälissä säädetään osittamisrajoituksista nykyisillä asema-, rakennus- ja rantakaava-alueilla. Kun on tarkoitus siirtyä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa yhteen kaava-muotoon, asemakaavaan, ehdotetaan asemakaavaa-alueita koskevista osittamisrajoituksista säädettäväksi 32 §:ssä siten, että sitovan tonttijaon alueella lohkomisen voidaan suorittaa vain tonttijaon mukaisen tontin muodostamiseksi, jollei kunta erityisestä syystä anna lohkomiseen suostumustaan, ja että muutoin asemakaava-alueella ei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikeuttaa sanotun kaavan toteuttamista. Ehdotettu säännös vastaisi sisällöltään voimassa olevia 32 ja 33 §:n säännöksiä. Nykyinen 33 § ehdotetaan siten tarpeettomana kumottavaksi.

34 §. Voimassa olevaan pykälään sisältyvät säännökset muiden kuin yksityiskohtaisten kaavojen alueita koskevista osittamisrajoituksista. Pykälän säännöksiä on tarpeen

muuttaa niissä nykyisin olevien käsitteiden ja viittaussäännösten osalta vastaamaan uuden säädettäväksi ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Pykälän 1 momentti ehdotetaan edellä sanotun vuoksi muutettavaksi siten, että oikeusvaikutuksisessa yleiskaavassa virkistystai suojelualueeksi osoitetulla alueella rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä ei saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Pykälän voimassa olevassa 2 momentissa säädetään kaavojen ulkopuolisia alueita koskevista osittamisrajoituksista. Näillä alueilla ei ole edelleenkaan tarkoituksenmukaista rajoittaa muiden kuin rakennuspaikkoina käytettäväksi tarkoitettujen alueiden kiinteistöksi muodostamista. Ehdotuksen mukaan alueen kelpoisuuden rakennuspaikkana sääntelisi ehdotettu uusi maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen nojalla annettavat säännökset ja määräykset. Näiden säännösten ja määräysten huomioon ottamiseksi lohottaessa rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettuja kiinteistöjä ehdotetaan pykälän 2 momenttia muutettavaksi siten, että alueella, jolla ei ole asemakaavaa, taikka jota ei ole oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu virkistys- tai suojelutarkoituksiin, rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä saa muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää ehdotetussa maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Pykälän voimassa olevassa 3 momentissa säädetään nykyistä taaja-asutusalueita koskevista osittamisrajoituksesta. Tätä momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että taaja-asutusalueen sijasta osittamisrajoitus koskisi ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvealuetta. Muutos on tarpeen koska ehdotettuun maankäyttö- ja rakennuslakiin ei enää sisälly käsitettä taaja-asutusalue. Tämä muutos merkitsi osittamisrajoitusten käyttöalan osittaista laajentamista nykyiseen verrattuna, mutta tälläkin alueella osittamisrajoitus koskisi vain rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistön muodostamista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että suunnittelutarvealueella saa rakennuspaikaksi tarkoitettua määrää alan muodostaa lohkomalla eri kiinteistöksi vain, jos määrää alan varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tila-

paistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai jos kunta antaa suostumuksensa lohkomiseen. Osittamisrajoituksen alueellinen soveltamisalue laajenisi, koska suunnittelutarvealue olisi voimassa olevassa säännöksessä mainittua taaja-asutusalueetta laajempi alue. Muutoin ehdotetut osittamisrajoitukset vastaisivat voimassa olevia osittamisrajoituksia.

35 ja 36 §. Voimassa olevat pykälät sisältävät säännökset osittamisrajoituksista, jotka 35 §:ssä koskevat rakennuspaikaksi tarkoitettua määrää alan lohkomista alueella, jolla on voimassa rakennuskielto nykyisen asema- ja rakennuskaavan laatimista varten, sekä 36 §:ssä rantavyöhykettä ja aluetta, jolle rantakaavan laatiminen on voimassa olevan rakennuslain 123 a §:n mukaan tarpeen. Näissä pykälissä olevia osittamisrajoitussäännöksiä on tarpeen muuttaa vastaamaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Edellä sanotun vuoksi 35 §:ään ehdotetaan otettavaksi osittamisrajoitukset, jotka koskisivat rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistön muodostamista alueella, jolla on voimassa rakennuskielto uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaavan laatimista varten.

Edellä mainitulla rakennuskieltoalueella saadaan ehdotuksen mukaan rakennuspaikaksi tarkoitettu määrää ala lohkoa eri kiinteistöksi vain, jos määrää ala varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai poikkeus rakentaa rakennuskiellon estämättä taikka jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen.

Koska ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava voisi koskea myös ranta-alueita, ehdotetaan 35 §:n 3 momentti tarpeettomana poistettavaksi.

Pykälän 2 momentti vastaa voimassa olevaa 2 momenttia.

Koska ehdotettuun maankäyttö- ja rakennuslakiin ei tulisi enää sisältymään nykyistä rakennuslain 123 a §:ää vastaavaa säännöstä, ehdotetaan 36 §:ssä säädettäväksi osittamisrajoituksesta ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella. Tarkoitus on, että osittamisrajoituksista voidaan poiketa niissä tapauksissa, joissa ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin mukaan ei rajoiteta rakentamista ranta-alueella.

37 a §. Käytännössä on mahdollista, että



sitovan tonttijaon mukaisen tontin alueeseen tai yleiseen alueeseen sisältyy myös kokonainen kiinteistö, minkä vuoksi siihen on tarpeen soveltaa, mitä edellä on ehdotettu säädettäväksi määräalasta. Tätä koskeva säännös ehdotetaan lisättäväksi lakiin uutena 37 a §:nä.

6 luku. Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus. Tähän lukuun sisältyvät lain 42—46 §. Nämä pykälät koskevat tontinmittausta ja yleisen alueen mittausta. Koska esityksen mukaan tontin ja yleisen alueen muodostaminen suoritettaisiin lohkomistomituksella, jota koskevat säännökset olisivat 4 luvussa, ehdotetaan 6 luku kokonaisuudessaan kumottavaksi.

57 §. Pykälän 2 momentissa säädetään yksityiskohtaisten kaavojen alueilla suoritettavan tilusvaihdon edellytyksistä. Tätä säännöstä on tarpeen tarkistaa siinä olevien käsitteiden osalta vastaamaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Viimeksi mainitun lain mukaisella asemakaava-alueella suoritettavan tilusvaihdon edellytyksenä olisi ehdotuksen mukaan, että se edistää tonttien tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen ja muiden kaavan mukaisten alueiden toteuttamista.

58 §. Pykälän 3 momenttiin sisältyy säännös sen tapauksen varalta, että tilusvaihtoon on painavia syitä, vaikka asianomaisten kiinteistöjen omistajat eivät pääse asiasta sopimukseen. Säännökseen ehdotetaan tehtäväksi käsitteitä koskevat tarkistukset muuttamatta asiallisesti säännöksen sisältöä. Ehdotuksen mukaan ilman omistajien sopimusta saadaan tilusvaihto suorittaa tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan kiinteistöksi muodostamista varten vain, jos vaihdettavat alueet on asemakaavassa osoitettu samaan käyttötarkoitukseen.

62, 62 a ja 62 b §. Voimassa oleva 62 § sisältää säännökset rakennuspaikan osan lunastamisesta rakennuskaava- ja rantakaava-alueella. Esityksessä ehdotetaan myös tontinosan lunastamisesta säädettäväksi kiinteistönmuodostamislaisissa.

Tämän mukaisesti ehdotetaan lain 62 §:ään otettavaksi säännökset siitä, että tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiseen tonttiin kuuluvaa aluetta.

Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa tontin tai asemakaavan mukaisen rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus ehdo-

tuksen mukaan sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos tontin tai rakennuspaikan osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset kunnan oikeudesta ja velvollisuudesta lunastaa tontinosaa. Nämä säännökset olisivat sisällöltään asiallisesti vastaavat kuin nykyisin säädetään rakennuslaissa.

Kunnan oikeudesta tontinosan lunastamiseen säädettäisiin lakiin lisättäväksi ehdotetussa uudessa 62 a §:ssä. Sen mukaan, jollei sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja ole pannut vireille vaatimusta tontin muun osan lunastamisesta vuoden kuluessa asemakaavan, jossa on määrätty sitova tonttijako, tai erillisen tonttijaon voimaantulosta, kunnalla on oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat. Jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut lunastusvaatimuksensa vireille ennen kuntaa tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kunnan vaatimus on annettu hänelle tiedoksi, kunnalla on lunastusoikeus vain, jos hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.

Kunnan velvollisuudesta tontinosan lunastamiseen säädettäisiin lakiin lisättäväksi ehdotetussa uudessa 62 b §:ssä. Sen mukaan, milloin sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja sen johdosta, ettei sitova tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusolosuhteisiin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kunta velvollinen lunastamaan sellaisen tontinosan vuoden kuluttua sellaisen asemakaavan, jossa on määräys sitovasta tonttijaosta, tai erillisen tonttijaon voimaantulosta, jollei toinen tontinosan omistaja ole käyttänyt 62 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan.

Lisäksi 62 b §:n 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi kunnan lunastusvelvollisuutta rajoittava säännös. Ehdotus vastaa asialliseltään voimassa olevan rakennuslain 58 §:n 2 momentin säännöstä.

64, 69 ja 78 §. Näissä pykälissä olevia säännöksiä on tarpeen muuttaa niissä olevien käsitteiden osalta vastaamaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Näistä 64 ja 69 §:n asiallinen sisältö säilyisi nykyisellään. Sen sijaan 78 §:n 3 momentissa olevan säännöksen alaan tulisi ehdotuksen kuulumaan myös ranta-alueita koskeva asemakaava-alue.

113, 114 ja 117 §. Näissä pykälissä ovat

säännökset rakennusmaan järjestelyn suorittamisen asiallisista edellytyksistä, rakennusmaan järjestelyn hakemisesta ja kiinteistön tai määräalan rajaamisesta järjestely- ja lunastustoimenpiteiden ulkopuolelle. Näihin säännöksiin on tarpeen tehdä tarkistukset niissä olevien käsitteiden osalta vastaamaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Samalla myös säännösten asiallinen soveltamisalaa laajenisi käsittämään myös ranta-aluetta koskevan asemakaavan alueen, joka voisi siten olla rakennusmaan järjestelyn kohteena.

118 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään asemakaava-alueella suoritettavassa rakennusmaan järjestelyssä kunnalle päältäpäin erotettavista alueista. Pykälää on tarpeen muuttaa siten, että siinä viitataan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:ssä mainittuihin alueisiin, jotka ehdotuksen mukaan erotettaisiin kunnalle päältäpäin rakennusmaan järjestelyssä asemakaava-alueella. Säännös tulisi sovellettavaksi myös ranta-alueita koskevalla ranta-asemakaava-alueella.

120 §. Pykälään sisältyvät säännökset niistä periaatteista, jotka on otettava huomioon suunniteltaessa järjestelyalueen jakamista osakkaiden kesken. Pykälän 1 momenttiin on tarpeen tehdä siinä olevia käsitteitä koskevat tarkistukset, mutta asialliselta sisällöltään säännös säilyisi nykyisellään. Ehdotuksen mukaan alueet jaetaan osakkaille siten, että kukin osakas saa alueensa ensisijaisesti omistamista alueista ja että jako helpottaa tonttijaoon laatimista tai tarkoituksenmukaisen rakennuspaikkojen muodostamista. Jos alueella on jo sitova tonttijako, ei aluetta ehdotuksen mukaan ilman erityistä syytä saa jakaa siten, että osakkaalle annettavan alueen raja poikkeaa kaavan mukaisen tontin rajasta.

122 §. Voimassa olevaan pykälään sisältyvät säännökset siitä, milloin voidaan antaa eri osakkaille sellaisia osia tontiksi tai rakennuspaikaksi soveltuvasta alueesta, että nämä yhdessä muodostavat kaavatontin tai kaavan mukaisen rakennuspaikan. Pykälässä olevia käsitteitä ja viittaussäännöksiä on tarpeen muuttaa vastaamaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

123 §. Voimassa olevaan rakennuslakiin sisältyvät säännökset katualueen ja rakennuskaavatiealueen ilmaisluovutusvelvollisuudesta kunnalle. Pykälän 1 momenttia on tarpeen muuttaa siten, että siitä poistetaan maininta rakennuskaavatiestä, jota käsitettä

ei enää käytettäisi ehdotetussa maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon edelleen sisältyisivät säännökset katualueen ilmaisluovutusvelvollisuudesta kunnalle.

129 §. Pykälään sisältyvät yksityiskohtaiset teknisuonteiset säännökset siitä, miten järjestelysuunnitelman vahvistamisen jälkeen kiinteistöjen muodostaminen järjestelyalueella suoritetaan. Pykälän 1 momenttia on tarpeen muuttaa siten, että siitä poistetaan maininnat tontinmittauksesta ja yleisen alueen mittauksesta, koska esityksen mukaan tontti ja yleinen alue muodostettaisiin lohkomalla. Tästä samasta syystä myös pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi.

132 §. Pykälän voimassa olevan 3 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asema- tai rakennuskaava, ei saa muodostaa yhteistä aluetta. Säännöksen tarkoituksena on ollut, että ne kiinteistöjen yhteiset alueelliset tarpeet, jotka kyseisillä kaava-alueilla voivat tulla kysymykseen, on otettu huomioon kiinteistönmuodostamislain 154 ja 155 §:ssä rasitteita koskevissa säännöksissä. Tämä periaate on edelleen kiinteistöjärjestelmän selvyuden turvaamiseksi tarpeellista säilyttää. Sen vuoksi pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi kaavan nimen osalta, mikä samalla merkitsee, että säännöksen soveltamisala laajenisi koskemaan myös ranta-alueita koskevaa ranta-asemakaavaa.

141 §. Pykälän voimassa olevassa 2 momentissa on säännös kunnan velvollisuudesta lunastaa yhteisen alueen jaossa sellaisia yksityiskohtaisen kaavan alueella olevia tiluksia, jotka kunta voisi nykyisen rakennuslain nojalla lunastaa ilman erityistä lunastuslupaa. Pykälän 2 momenttia on tarpeen muuttaa kaavan nimen ja lain nimen osalta vastaamaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Säännöksen asiallista sisältöä ei ole tarkoitus muuttaa. Ehdotuksen mukaan sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja joka kunnalla olisi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

150 a §. Yleinen alue on tarkoitettu yleiseen käyttöön eikä alueen käyttö siten perustu alueen omistukseen. Jos tällaiseen alueeseen liittyisi osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen, syntyisi sekaannusta siitä, kenellä olisi oikeus käyttää osuuden omistajalle kuuluvia oikeuksia. Tämän vuok-



si kumottavaksi ehdotetun 45 §:n 3 momentissa olevaa säännöstä asiallisesti vastaava säännös on edelleen tarpeellinen. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi lakiin uutena 150 a §:nä. Ehdotuksen mukaan yleisellä alueella ei ole osuutta yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

154 §. Kulkuyhteyksien järjestäminen on nimenomaisesti säännelty yksityisistä teistä annetussa laissa (358/1962). Myös voimassa olevassa kiinteistönmuodostamislaisissa on lähtökohtana, että kulkuyhteyden järjestäminen tapahtuisi yksityisistä teistä annetun lain mukaisesti. Nykyisin poikkeuksena ovat asemakaava- ja rakennuskaava-alueet, joille kulkuyhteyksien järjestäminen rasitteen avulla on mahdollista. Tätä koskeva säännös on nykyisin kysymyksessä olevan pykälän 1 momentin 9 kohdassa. Myös tätä lainkohtaa on tarpeen muuttaa yksityiskohtaisen kaavan nimen osalta. Samalla säännöksen soveltamisalaa ehdotetaan myös laajennettavaksi siten, että se käsittäisi myös ranta-alueita koskevan ranta-asemakaava-alueen ja mahdollisuudet kulkuyhteyden perustamiseen rasitteena lisääntyisivät nykyiseen verrattuna. Ehdotuksen mukaan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

154 a §. Erikseen säädettäväksi ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ssä ja 91 §:n 2 momentissa säädettäisiin yhteiskäyttöalueista ja yleisistä alueista. Näiden alueiden toteuttaminen kuuluu kiinteistönmuodostamislain soveltamisalaa. Nämä alueet ehdotetaan toteutettavaksi perustamalla rasite ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi toisen rekisteriyksikön alueelle. Tätä koskevaa säännös ehdotetaan lisättäväksi lakiin uutena 154 a §:nä.

155 §. Voimassa olevassa pykälässä mainitut rasitteet, joita tarkoitetaan 154 §:n 1 momentin 1—4, 7 ja 9 kohdassa, sekä sanotun momentin 5 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen voidaan perustaa nykyisin asema- ja rakennuskaava-alueella kuntaa varten. Pykälää on tarpeen muuttaa yksityiskohtaisen kaavan nimen osalta maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä vastaavaksi, mikä samalla merkitsee säännöksen soveltamisalan laajenemista myös ranta-alueita koskevalle ranta-asemakaava-alueelle.

156 §. Pykälän voimassa olevan 2 momen-

tin mukaan asemakaava- ja rakennuskaava-alueella saadaan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—3 ja 9 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 5 kohdassa tarkoitettu autojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle. Tätä säännöstä on tarpeen muuttaa yksityiskohtaisen kaavan nimen osalta. Samalla myös säännöksen soveltamisala laajenisi koskemaan myös ranta-alueen ranta-asemakaavaa.

157 §. Pykälän voimassa olevassa 1 momentissa on säännös siitä, mitä rasitteen perustamisessa on otettava huomioon asematai rakennuskaava-alueella. Säännöksen mukaan rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan tai rakennuskaavan toteuttamista. Säännöstä on tarpeen muuttaa yksityiskohtaisen kaavan nimen osalta. Samalla säännöksen soveltamisala laajenisi nykyisestä käsittämään myös ranta-alueita koskevan asemakaavan.

160 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään rasitteen siirtämisestä rasitetun kiinteistön alueella sekä rasiteoikeuden muusta muuttamisesta. Säännöksen mukaan edellytyksenä on muun muassa, ettei toimenpide vaikeuta asemakaavan tai rakennuskaavan toteuttamista. Tähän liittyen säännöstä on tarpeen muuttaa yksityiskohtaisen kaavan nimen osalta. Samalla säännöksen asiallinen soveltamisala tulisi käsittämään myös ranta-alueita koskevan ranta-asemakaavan.

165 §. Pykälän voimassa olevan 2 momentin mukaan asemakaava-alueen tonttijakoalueella voidaan käsitellä yksityisistä teistä annetun lain mukaisen oikeuden poistaminen, siirtäminen ja muuttaminen rasitetoimituksessa. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että säännöksen soveltamisalaa laajennettaisiin käsittämään ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava-alue kokonaisuudessaan. Tällöin säännöksen alaan kuuluisi myös ranta-alueita koskevan asemakaavan alue.

168 §. Pykälän voimassa olevassa 4 momentissa säädetään siitä, milloin toimituksesta on tiedotettava kunnalle, vaikka kunta ei ole toimituksessa asianosainen. Säännöksessä käytettyjä käsitteitä on tarpeen muuttaa vastaamaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Samalla kunnalle tiedot-

tamista laajennettaisiin niihinkin toimituksiin, jotka säädetään kiinteistöinsinööriin toimitettaviksi, poistamalla tätä koskeva rajoitus säännöksestä. Näin kunnalle tiedotamista koskevat säännökset olisivat yhdenmukaiset riippumatta siitä, kuka on toimituksessa toimitusinsinöörinä.

Ehdotuksen mukaan toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelutarvealueella, oikeusvaikutuksien yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena.

185 §. Pykälän voimassa olevassa 1 momentissa säädetään rekisteriyksikön ulottuvuuden määrittämisestä ja maastoon merkitsemisestä. Näiden toimenpiteiden tarkoituksena on, että myöhemmin voidaan todeta, mikä on kunkin toimituksen tuloksena muodostunut kiinteistöjaotus. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että rajan maastoon merkitsemistä koskevat säännökset yksityiskohtaisen kaavan alueella yhdenmukaistetaan. Tarkoitus on, että poikkeamisperusteet olisivat yhdenmukaiset. Ehdotuksen mukaan rajan paikka voitaisiin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueita, sekä erityisestä syystä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyyden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle.

209 §. Voimassa olevassa pykälässä on säännökset toimituskustannusten jakamisesta asianosaisten kesken. Pykälän 2 momenttia on tarpeen muuttaa siten että yleisen alueen mittauksen sijasta säännöksessä on kysymys yleisen alueen muodostamista koskevasta kiinteistötoimituksesta, jonka toimituskustannukset ehdotuksen mukaan maksaisi kunta.

212 §. Pykälän voimassa olevassa 2 momentissa säädetään toimituskustannusten maksamisesta valtion tai kunnan varoista sellaisesta toimituksesta, jonka suorittamisella voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puutteellisuus tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virheellisyys taikka muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi

siten, että kyseiset toimituskustannukset maksetaan, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, valtion varoista, jos kiinteistörekisterin pitäjänä on maanmittaustoimisto, tai kunnan varoista, jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunnan viranomainen, osaksi tai kokonaan siltä osin kuin toimituksen suorittaminen on ollut yleisen edun vaativa. Tästä asiasta päättäisivät toimitusmiehet. Kuitenkin sellaisesta toimituksesta, jota tarkoitetaan 283 §:ssä, aiheutuvat toimituskustannukset maksettaisiin kokonaan valtion tai kunnan varoista kuten nykyisinkin.

18 luku. Tontin ja yleisen alueen merkitseminen kiinteistöksi kiinteistörekisteriin. Tähän lukuun sisältyvät lain 219—230 §. Näissä voimassa olevissa pykälissä säädetään tontin ja yleisen alueen merkitsemisestä kiinteistöksi kiinteistörekisteriin. Koska esityksen mukaan tontin ja yleisen alueen muodostaminen tapahtuisi yksivaiheisena toimitusmenettelyinä, yleensä lohkomistoimituksena, tulevat kyseiset pykälät tarpeettomiksi. Tarkoitus on, että tarvittavat säännökset otetaan lain lohkomista koskevaan 4 lukuun. Tämän vuoksi 18 luku kokonaisuudessaan ehdotetaan kumottavaksi.

282 a §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään nykyisen rakennuslain 123 g §:ssä tarkoitettua rantakaavatoimituksesta. Ehdotetun uuden maankäyttö- ja rakennuslain vuoksi säännös tulee tarpeettomaksi. Tämän vuoksi pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

283 §. Kiinteistöjärjestelmän luotettavuus vaatii, että sellainen 212 §:n 2 momentissa tarkoitettu toimitus, jonka suorittamisella voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puutteellisuus tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virheellisyys tai muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä, voidaan panna vireille myös viranomaisen aloitteesta. Tätä koskeva säännös on voimassa olevassa pykälässä, jota ehdotetaan muutettavaksi siten, että kysymyksessä oleva viranomainen on kiinteistörekisterin pitäjä kaikissa tapauksissa.

285 §. Pykälän 2 momenttia on tarpeen muuttaa siirryttäessä yksivaiheiseen toimitusmenettelyyn myös tontin ja yleisen alueen muodostamisessa siten, että säännöksestä poistetaan maininta tontin ja yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevasta muutoksenhausta. Samalla säännöstä täydennettäisiin viittauksella 277 §:n 2 momentissa tarkoitettuun vähäisen virheen oikaisua kos-

kevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, johon ehdotuksen mukaan haettaisiin muutosta valittamalla maaoikeudelta.

285 a ja 288 a §. Edellä 18 luvun kohdalla esitettyihin perusteluihin viitaten ehdotetaan näistä pykälistä poistettavaksi viittaus 224 §:n 1 ja 3 momenttiin, jotka sisältyvät kohtavaksi ehdotettuun 18 lukuun.

293 §. Erikseen säädettäväksi ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain ja nyt kiinteistömuodostamislakiin ehdotettujen säännösten perusteella ei ole enää tarpeellista pysyttää voimassa nykyistä 293 §:ssä säädettyä poikkeussäännöstä, koska asemakaava-alueen määritelmän alueellinen ulottuvuus muuttuisi ja kiinteistömuodostamisviranomaisen alueellinen toimivalta tulisi määriteltäväksi uudelleen. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän säännös vanhentuneena kumottavaksi.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännös. Lain voimaantuloon valmistautumista varten on tarpeen varata riittävästi aikaa sen jälkeen kun laki on hyväksytty. Tarkoitus on, että laki määrättäisiin tulemaan voimaan aikaisintaan noin vuoden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta lukien samanaikaisesti maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi siirtymäsäännös sen ratkaisemiseksi, mitä lakia sovelletaan lain voimaan tullessa vireillä oleviin nykyisiin kaksivaiheisiin toimituksiin, jotka tulevat muuttumaan yksivaiheisiksi.

## 1.2. Kiinteistörekisterilaki

Yleistä. Voimassa olevan kiinteistörekisterilain (392/1985) 5 §:ssä säädetään ne viranomaiset, jotka pitävät kiinteistörekisteriä. Rakennuslainsäädännön uudistamisen ja kiinteistömuodostamislain edellä esitettyjen muutostarpeiden vuoksi on tarpeen muuttaa myös kiinteistörekisterin pitäjää koskevia säännöksiä. Lähtökohtana on, että kiinteistömuodostamisen ja kiinteistörekisterinpidon tulisi kuulua saman viranomaisen hoitettavaksi. Tavoitteena on saada aikaan yhtenäinen kiinteistörekisteri, mutta kiinteistörekisterin ylläpito voisi tapahtua hajautetusti.

Ehdotuksen lähtökohtana on, että kiinteistörekisterin pitovastuu jatkuu ilman eri toimenpiteitä niiden alueiden osalta, joilla maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot ja kunnat ehdotetun lain voimaan tullessa toimivat kiinteistörekisterin pitäjinä. Sellai-

nen kunta, joka ennen tämän lain voimaantuloa on vastannut kiinteistörekisterin pitämisestä, vastaa siitä tämän lain voimaan tultua edelleen ilman eri päätöstä niillä asema-kaava-alueilla, joilla ennen ehdotetun kiinteistömuodostamislain muuttamisesta annetun lain voimaantuloa sovellettiin tontin ja yleisen alueen mittaamista ja rekisteröintiä koskevia säännöksiä.

Edelleen kunnalla olisi oikeus valita, ottaako se hoitaakseen kiinteistörekisterin ylläpitämisen asemakaava-alueella lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueita. Viimeksi mainitulla ranta-asemakaava-alueella sekä muilla alueilla kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtiminen olisi maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistojen tehtävänä. Edellytyksenä sille, että kunta voi ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisen, olisi, että kunnan palveluksessa on kunnan kiinteistöinsinööriä annettussa laissa (557/1995) tarkoitettu kiinteistöinsinööri. Kunnan kiinteistörekisterin ylläpitovastuu voisi koskea nykyisten asemakaava-alueiden lisäksi myös nykyisiä rakennuskaava-alueita tai vain osaa niistä, mutta kuitenkin aina yhtä kaava-alueita kokonaisuudessaan.

Ehdotetun lain muutoksen jälkeen kunnan huolehtiessa kiinteistörekisterin pitämisestä rekisterinpitovastuu käsittää pääsääntöisesti nykyisen asemakaava-alueen ja nykyisen rakennuskaava-alueen eli ehdotetun uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaava-alueen, lukuun ottamatta mainitun lain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueita.

5 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään kiinteistörekisteriä pitävästä viranomaisesta. Pykälää on tarpeen muuttaa, kun maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä siirrytään yksityiskohtaisessa kaavoituksessa yhteen kaavamuotoon, asemakaavaan. Samalla tehtäisiin mahdolliseksi kunnalle valita, tahtooko se huolehtia kiinteistörekisterin pitämisestä asemakaava-alueella vai tahtooko se luopua siitä, jolloin kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtisi maanmittauslaitoksen asianomainen maanmittaustoimisto kunnan asemakaava-alueellakin.

Ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvun mukainen ranta-alueita koskeva ranta-asemakaava-alue ehdotetaan pidettäväksi maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistojen vastuulla kiinteistörekisterin pitämisen

ja siten myös kiinteistönmuodostamisen osalta, koska näillä alueilla suoritettavat toimitukset ovat alueelliselta ulottuvuudeltaan laajempia kuin muilla asemakaava-alueilla suoritettavat toimitukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvun mukaisilla ranta-asemakaava-alueilla tehtävissä toimituksissa joudutaan lisäksi lähes poikkeuksetta tekemään sellaisia toimenpiteitä, jotka ulottuvat kysymyksessä olevan ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle, jolloin kiinteistörekisterin ylläpito voisi helposti vaarantua.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin pääsääntö siitä, miten kiinteistörekisterin pitäminen maassa järjestetään. Ehdotuksen mukaan kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sen mukaan kuin maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Tältä osin ehdotus on voimassa olevan pykälän mukainen. Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kiinteistörekisteriä pitäisi ehdotuksen mukaan kuitenkin kunnan kiinteistöinsinööri. Tältäkin osin ehdotus vastaa voimassa olevaa säännöstä, koska jäljempänä siirtymäsäännöksen kohdalla ehdotetaan, että sellainen kunta, joka ennen tämän lain voimaantuloa on vastannut kiinteistörekisterin pitämisestä, vastaa siitä tämän lain voimaan tultua edelleen. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ilman kunnan erillistä päätöstä kunta huolehtii lain voimaan tultuakin kiinteistörekisterin pitämisestä vain voimassa olevan rakennuslain mukaisella asemakaava-alueella, jollei kunta erikseen päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisestä myös nykyisellä rakennuskaava-alueella, joka sisältyy ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaavan alueeseen. Näin ollen kunnan harkintavaltaan jäisi, päättääkö kunta ottaa pykälän 1 momentin mukaisesti huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisestä myös nykyisillä rakennuskaava-alueilla.

Pykälän 1 momenttiin sisältyisi voimassa olevaa säännöstä vastaavasti säännös siitä, että jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnalle mahdollisuus myös olla ryhtymättä kiinteistörekisterin pitäjäksi sellaisella uudella asemakaava-alueella, jolla ennen kaavan laatimista kiinteistörekisterin pitämisestä huolehti maanmittaustoimisto. Ehdotuksen

mukaan kunta laatiessaan uuden 1 momentissa tarkoitettua asemakaavan alueelle, jolla kunta kaavan voimaan tultua olisi samalla kiinteistörekisterin pitäjä, kunta voi kuitenkin päättää, ettei se ota huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämistä kyseisellä alueella, jolloin vastuu kiinteistörekisterin pitämisestä säilyisi maanmittauslaitoksen asianomaisella maanmittaustoimistolla. Kunta olisi kuitenkin ehdotuksen mukaan velvollinen huolehtimaan kiinteistörekisterin pitämisestä sellaisella uudella asemakaava-alueella, joka rajoittuu sellaiseen asemakaava-alueeseen, jonka osalta kunta ennestään huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin mahdollisuus kunnalle luopua kiinteistörekisterin pitämisestä. Säännös on tarpeen sen vuoksi, että se antaisi mahdollisuuden kunnille harkita, mistä tehtävistä kunta tahtoo ottaa huolehtiakseen. Ehdotuksen mukaan kunta, joka huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä 1 momentissa tarkoitettulla asemakaava-alueella, voi päätöksellään luopua kiinteistörekisterin pitämisestä siten, että velvollisuus huolehtia kiinteistörekisterin pitämisestä sanotulla alueella siirtyisi maanmittauslaitoksen asianomaiselle maanmittaustoimistolle.

Momentissa säädettäisiin kunnalle kuitenkin mahdollisuus ottaa myös uudelleen huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitäminen 1 momentissa tarkoitettulla asemakaava-alueella, vaikka kunta olisi jo aikaisemmin luopunut kiinteistörekisterin pitämisestä sanotulla alueella. Tähän rekisterinpitovastuun uudelleen ottamiseen kunnalla tulisi olla erityinen syy. Säännös on tarpeen, jotta kunta voisi erityisen tarpeen vaatiessa ottaa tehtäväkseen kiinteistörekisterin pitämisen mainitulla asemakaava-alueella.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin se ajankohta, josta vastuu kiinteistörekisterin pitämisestä alkaisi. Säännös on tarpeen, jotta varataan riittävä aika viranomaisille valmistautua kiinteistörekisterin pitovastuun siirtymisen vaatimiin käytännön järjestelyihin.

Kiinteistörekisterin pitäminen on tekninen järjestelmä, joka vaatii huomattavia investointeja muun muassa automaattisen tietojen käsittelyn laitteisiin ja ohjelmistoihin. Näiden laitteiden yleinen taloudellinen poisto-aika on noin viisi vuotta. Kiinteistörekisterin pitovastuussa tapahtuvat muutokset voivat aiheuttaa myös henkilöstömuutoksia, joita ei voida suorittaa kovin lyhyessä ajassa. Tämän

vuoksi ehdotetaan, että kunnan velvollisuus pitää kiinteistörekisteriä ja vastaavasti myös maanmittauslaitoksen asianomaisten maanmittaustoimistojen vastuu alkaisi viidennen kalenterivuoden alusta sen kalenterivuoden jälkeen, jona kunnan päätös ottaa 1 tai 3 momentissa tarkoitettulla asemakaava-alueella huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitäminen on tehty. Kun säädettäisiin viiden vuoden siirtymäaika, on todennäköistä, ettei kiinteistörekisterin pitovastuusta luopuvalle osapuolelle aiheutuisi vastuun siirtymisestä ylimääräisiä kustannuksia.

Koska kiinteistörekisteriä pitävien viranomaisten olosuhteet voivat kuitenkin olla erilaisia, on tarkoituksenmukaista, että kiinteistörekisterin pitovastuun siirtymissä on myös joustavuutta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että edellä mainitusta laissa säädettävästä viiden vuoden siirtymäajasta voitaisiin poiketa asianomaisen kunnan ja maanmittaustoimiston kesken tehtävällä sopimuksella.

14 b §. Nykyisin kiinteistörekisterin pitäjän päätöksestä, joka annetaan kiinteistörekisterilain nojalla, valitetaan hallintolainkäytönlain (586/1996) mukaisesti lääninoikeuteen. Viitaten aikaisemmin edellä kiinteistönmuodostamislain 285 §:n kohdalla esitettyihin perusteluihin on lainkäytön yhtenäisyyden vuoksi perusteltua, että toisiinsa läheisesti liittyviä oikeudenalaja koskevat asiat ratkaistaisiin saman tuomioistuimen toimesta. Tämän vuoksi ehdotetaan myös kiinteistörekisterilain säädettäväksi muutoksenhakutuomioistuimeksi maaoyikeus silloin, kun valitetaan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksestä. Tätä koskeva säännös lisättäisiin pykälään uutena 1 momenttina, jolloin nykyinen 1 momentti siirtyisi 2 momentiksi.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännös. Laki on tarkoitettu tulevaksi voimaan samanaikaisesti ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta annetun lain kanssa.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen 2 momentissa säädettäisiin kiinteistörekisterin pitovastuun jatkumisesta ilman eri toimenpiteitä niillä asemakaava-alueilla, joilla kunta jo ehdotetun lain voimaan tullessa huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä. Ehdotuksen mukaan sellainen kunta, joka ennen tämän lain voimaantuloa on vastannut kiinteistörekisterin pitämisestä, vastaa siitä tämän lain voimaan tultua edelleen ilman eri päätöstä niillä asemakaava-alueilla, joilla ennen

ehdotetun kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta annetun lain voimaantuloa sovellettiin tontin ja yleisen alueen mittaamista ja rekisteröintiä koskevia säännöksiä.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen 3 momentissa säädettäisiin kunnalle mahdollisuus ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitäminen nykyisillä rakennuskaava-alueilla siirtymävaiheen alussa jo aikaisemmasta ajankohdasta lukien kuin edellä 5 §:n kohdalla on esitetty.

Sen estämättä, mitä 5 §:ssä säädetään, kunta voisi ehdotuksen mukaan ensimmäisen kerran viimeistään vuoden kuluttua ehdotetun lain voimaantulosta päättää, että se ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisen sellaisella asemakaava-alueella tai osalla sellaista asemakaava-aluetta, jolla ennen ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa oli voimassa rakennuskaava. Tässä ehdotetussa 3 momentissa tarkoitettuun kunnan päätökseen perustuva kunnan velvollisuus pitää kiinteistörekisteriä alkaisi ehdotuksen mukaan vuoden kuluttua siitä päivästä lukien, jona kyseinen päätös on tehty, jollei kunta maanmittauslaitoksen asianomaisen maanmittaustoimiston kanssa toisin sovi. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökseen ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää kiinteistörekisterin pitovastuun muuttamismahdollisuutta tässä ehdotetussa momentissa tarkoitettussa viittä vuotta lyhyemmässä ajassa niissä tapauksissa, joissa kunta luopuisi kiinteistörekisterin pitovastuusta.

Jos kunnat tämän ehdotetun 3 momentin säännöksen nojalla laajemmassa määrin ottaisivat huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisestä, aiheutuisi siitä maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistoille kustannuksia suoritettujen investointien käydessä tarpeettomiksi. Lisäksi se aiheuttaisi tarpeen suorittaa henkilöstöjärjestelyjä maanmittaustoimistoissa.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan ennen ehdotetun lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. Säännös on tarpeen, jotta ennen lain voimaantuloa voidaan tarpeen vaatiessa suorittaa kiinteistörekisterin pitovastuun järjestämistä koskevat toimenpiteet.



### 1.3. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta

Lakiin ehdotetaan tehtäväksi esitykseen sisältyvästä kiinteistönmuodostamislain muutosehdotuksesta johtuvat, lähinnä tekniluonteiset muutokset.

49 a §. Voimassa olevan pykälän 1 momentissa olevan säännöksen mukaan lunastajan suostumuksella lunastettu alue voidaan liittää hänen ennestään omistamaansa saamaa tarkoitusta palvelevaan pakkolunastusyksikköön. Eri kuntiin kuuluvia alueita ei saa sisällyttää nykyisen säännöksen mukaan samaan pakkolunastusyksikköön. Kiinteistörekisterilain 2 §:ssä säädetään kiinteistö, jotka merkitään kiinteistörekisteriin kiinteistöinä. Niitä ovat muun muassa valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä aikaisemman lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet sekä lunastuksen perusteella erotetut alueet lukuun ottamatta yleisiä teitä. Kiinteistönmuodostamislain 17 luvussa säädetään kiinteistöjen yhdistämisen edellytykset. Lainkäytön yhtenäisyyden vuoksi on tarpeen, että kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa tarkoitettua liittämisen edellytyksinä otettaisiin huomioon edellä mainittujen lakien säännökset. Tämän vuoksi ehdotetaan säännöstä muutettavaksi siten, että lunastajan suostumuksella lunastettu alue voidaan liittää hänen ennestään omistamaansa saamaa tarkoitusta palvelevaan kiinteistöön, mikäli lunastettavasta alueesta muodostettavan kiinteistön ja ennestään olevan kiinteistön kiinteistönmuodostamislainsäädetyt yhdistämisen edellytykset ovat olemassa. Eri kuntiin kuuluvia alueita ei saisi sisällyttää ehdotuksen mukaan samaan rekisteriyksikköön.

## 2. Esityksen vaikutukset

Esityksellä muutettaisiin kiinteistönmuodostamislain säännöksiä siten, että erikseen säädetäväksi ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella asemakaava-alueella kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi pääsääntöisesti lohkomistoinimittuksella.

Esityksellä ei sinänsä olisi välittömiä organisaatioita koskevia vaikutuksia, vaan ehdotettujen lakien voimaan tultua kiinteistörekisterin pitämisestä ja kiinteistönmuodostamisesta huolehtisivat edelleen

maanmittauslaitoksen virkamiehet uuteen asemakaava-alueeseen luettavilla nykyisillä rakennuskaava- ja rantakaava-alueilla, jollei kunta päättä lain voimaan tultua ottaa hoitaakseen kiinteistörekisterin pitämistä myös uuteen asemakaava-alueeseen luettavalla nykyisellä rakennuskaava-alueella. Kuntien kiinteistöinsinöörit toimisivat ilman eri toimenpiteitä ehdotetun lain voimaan tultua kiinteistörekisterin pitäjänä uuteen asemakaava-alueeseen luettavilla nykyisillä asemakaava-alueilla. Ehdotetun lain voimaan tultua kunta, jonka palveluksessa on kunnan kiinteistöinsinööristä annetussa laissa tarkoitettu kiinteistöinsinööri, voisi ottaa hoitaakseen kiinteistörekisterin pitämisen ja siten myös kiinteistönmuodostamisen kunnan koko uudella asemakaava-alueella lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-alueita koskevan ranta-asemakaavan aluetta, jolla kiinteistörekisterin pitämisestä ja kiinteistönmuodostuksesta huolehtisivat edelleenkin maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot.

Ehdotettujen lakien voimaan tultua lisäntyisivät kuntien käytettävissä olevat vaihtoehdot järjestää kiinteistörekisterin pitäminen ja kiinteistönmuodostamistehtävien hoitaminen kunnan asemakaava-alueella. Kunta voisi itse päättää, ottaako se huolehtiakseen mainituista tehtävistä kyseisellä asemakaava-alueella vai hoidetaanko ne maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistojen toimesta.

Kun asemakaava-alueella esityksen mukaan siirryttäisiin yksivaiheiseen kiinteistönmuodostamistoinimittukseen, pääsääntöisesti lohkomiseen, edistäisi se osaltaan toimitusmenettelyn tehokkuutta, minkä arvioidaan välillisesti alentavan jossakin määrin myös toimituskustannuksia.

## 3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä maa- ja metsätalousministeriössä. Valmistelutyöhön ovat osallistuneet myös ympäristöministeriön, maanmittauslaitoksen, Suomen Kuntaliiton sekä Maanmittausinsinöörien Liiton ja kiinteistöinsinöörien edustajat.

Esitystä valmisteltaessa siitä on pyydetty ministeriöiden ja keskusvirastojen sekä maa-oikeuksien lausunnot. Lisäksi lausunnot on pyydetty muun muassa Suomen Kuntaliitolta, eräiltä korkeakouluilta ja etujärjes-

töiltä. Suurin osa lausunnonantajista kannatti esitysluonnoksen päälinjauja ja yleensä huomautukset koskivat ehdotuksen yksityiskohtia.

Lausunnoissa esitetyt huomautukset on pyritty ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan esitystä valmisteltaessa.

#### 4. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Esitysluonnoksen valmistelussa on otettu huomioon rakennuslakitoimikunnan ehdotus uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi. Sanoottuun ehdotukseen sisältyy muun muassa ehdotus siitä, että yksityiskohtaisen kaavan nimenä tulisi olemaan asemakaava, joka korvaisi nykyiset asema- rakennus- ja rantakaavat.

#### 5. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan samanaikaisesti erikseen säädettäväksi ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

#### 6. Säättämisyjärjestys

Lakiehdotukseen kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta sisältyvässä 62 §:ssä säädettäisiin tontin ja asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai tontin osan omistajalle oikeus lunastaa toiseen tonttiin kuuluvaa aluetta. Lakiehdotuksen 62 a ja 62 b §:ssä säädettäisiin kunnan oikeudesta ja velvollisuudesta lunastaa sitovan tonttijaon mukaisen tontin osa. Hallitusmuodon 12 §:n 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään laila. Tontin ja rakennuspaikan osan lunastaminen asemakaava-alueella liittyvät kaavan toteuttamiseen. Rakennuspaikan osan lunastamisesta oli säädetty kaavoitusalueiden jakolain (101/1960) 34 §:ssä. Nykyisin vastaavat säännökset sisältyvät kiinteistönmuodostamislain voimassa olevaan 62 §:ään. Kaavoitusalueiden jakolaki sekä siihen tehdyt muutokset on käsitelty tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Tämä koski sekä lakiin

sisältyneitä säännöksiä tontinosan lunastamisesta maalaiskunnan asemakaava-alueella että rakennuspaikan osan lunastamista rakennuskaava- ja rantakaava-alueella. Hallituksen esityksessä kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta (HE 227/1994 vp.) todettiin tämä asiantila. Näin ollen kiinteistönmuodostamislakia säädettäessä katsottiin, että rakennuspaikan osan lunastamista koskevat säännökset voitiin säätää tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä. Vastaavasti myös asemakaava-alueella tapahtuvan tontinosan lunastamista koskevat voimassa olevat rakennuslain säännökset on säädetty tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Siten on katsottu, että lunastaminen rantakaavan toteuttamiseksi siltä osin kuin kysymys on rantakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamisesta, mikäli omistusoikeutta rakennuspaikkaan ei saada samalle omistajalle vapaaehtoisin luovutuksin tai tilusvaihdoin, on yleisen tarpeen vaatima.

Voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain 62 ja 200 §:n mukaan omaisuudesta, joka kiinteistötoimituksessa lunastetaan tai josta muutoin suoritetaan korvaus, maksetaan täysi korvaus, joka arvioidaan kauppaa arvon perusteella (kauppa-arvomenetelmä). Mikäli kauppa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan (tuottoarvomenetelmä) tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella (kustannusarvomenetelmä). Korvauserusteet ovat siten samat kuin lunastettaessa omaisuutta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaan.

Edellä sanotun perusteella tontin ja rakennuspaikan osan lunastamista koskevat lakiehdotuksen 62, 62 a ja 62 b §:n säännökset eivät ole ristiriidassa hallitusmuodon 12 §:n 1 momentissa säädetyin omaisuuden turvan ja 12 §:n 2 momentissa säädetyin lunastamisen yleisten edellytysten kanssa. Tämän vuoksi laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta ehdotetaan säädettäväksi tavallisen lain säätämistä voimassa olevassa järjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

## Laki

## kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 33 §, 6 luku, 129 § 3 momentti, 18 luku sekä 282 a ja 293 §, sellaisina kuin niistä ovat 18 luku siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen ja 282 a § laissa 1188/1996,

*muutetaan* 2 §:n 3 kohta, 5, 14 ja 20 §, 21 §:n 2 momentti, 22 §:n 1 ja 2 momentti, 24 §:n 2 momentti, 29 §:n 1 momentti, 32 §, 34 §:n 1—3 momentti, 35 ja 36 §, 57 §:n 2 momentti, 58 §:n 3 momentti, 62 ja 64 §, 69 §:n 1 momentti, 78 §:n 3 momentti, 113 ja 114 §, 117 §:n 1 momentti, 118 §, 120 §:n 1 momentti, 122 §, 123 §:n 1 momentti, 129 §:n 1 momentti, 132 §:n 3 momentti, 141 §:n 2 momentti, 154 §:n 1 momentin 9 kohta, 155 §, 156 §:n 2 momentti, 157 §:n 1 momentti, 160 ja 165 §, 168 §:n 4 momentti, 185 §:n 1 momentti, 209 §:n 2 momentti, 212 §:n 2 momentti, 283 §, 285 §:n 2 momentti sekä 285 a ja 288 a §,

sellaisina kuin niistä ovat 5 ja 36 § osaksi mainitussa laissa 1188/1996, 21 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 momentti, 156 §:n 2 momentti, 285 §:n 2 momentti sekä 285 a ja 288 a § laissa 273/1998, 20 § osaksi mainitussa laissa 273/1998, 35 § osaksi laissa 1106/1996 sekä 64 § ja 212 §:n 2 momentti mainitussa laissa 1188/1996, sekä

*lisätään* 3 §:ään uusi 2 momentti, lakiin uusi 5 a, 22 a, 22 b ja 23 a §, 29 §:ään uusi 3 momentti, lain 4 lukuun uusi 37 a § sekä lakiin uusi 62 a, 62 b, 150 a ja 154 a § seuraavasti:

## 2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

3) *tontilla* sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

## 3 §

Kiinteistötoimitusten ja muiden 1 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella sen mukaan kuin jäljempänä 5 §:ssä tarkemmin säädetään. Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin maanmittaustoimisto.

## 5 §

Toimitusinsinöörinä voi olla maanmittaus-

laitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko sekä kunnan kiinteistöinsinööri ja kuntaan virkasuhteessa oleva edellä tarkoitettun tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko.

Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva insinööri tai teknikko voi olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdoissa, rajankäynnissä, rasitetoimituksessa, erillisen alueen tilaksi muodostamisessa, yhteisalueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa, yhteisen alueen muodostamisessa ja yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) mukaisissa tietoimituksissa.

Jos kunta kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä asemakaava-alueella, sanotulla alueella suoritettavassa lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdoissa, rajankäynnissä, rasitetoimituksessa, erillisen alueen tilaksi muodostamisessa, yhteisalueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa ja yksityisistä teistä annetun lain mukaisissa tietoimituksissa

toimitusinsinöörinä on kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai tekniikko. Kiinteistöinsinööri on toimitusinsinöörinä myös pakollisessa tilusvaihdossa, lohkomisen yhteydessä suoritettavassa 62 §:ssä tarkoitettussa toimituksessa ja rajankäynnin lisäksi myös muussa kiinteistönmäärittämisessä.

Jos 2 tai 3 momentissa tarkoitettu toimituksen yhteydessä on tarpeen suorittaa muuta kuin kiinteistönmäärittäystä tai rasitetta koskeva taikka 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu toimenpide, on toimitusinsinöörinä oltava diplomi-insinööri.

#### 5 a §

Kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai tekniikko voidaan oman kuntansa alueella määrätä toimitusinsinööriksi kunnan suostumuksella 5 §:n 3 momentissa tarkoitettun alueen ulkopuolella suoritettavaan toimitukseen.

Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimitusinsinööri voidaan maanmittaustoimiston suostumuksella määrätä toimitusinsinööriksi 5 §:n 3 momentin mukaiseen toimitukseen.

#### 14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti siltä maanmittaustoimistolta, jonka alueella toimituksen kohde tai pääosa siitä sijaitsee. Edellä 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua toimitusta haetaan kuitenkin asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Toimituksen vireilletulosta hakemuksetta säädetään erikseen jäljempänä.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

#### 20 §

Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue (*määräala*) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää määräaloja myös useasta kiinteöstä taikka yhteisestä alueesta. Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi kä-

sittää myös kokonaisia kiinteistöjä (*yhteislohkominen*).

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila*.

#### 21 §

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Lohkomisessa on todettava, mikä määräalan tai määräalojen alueesta lohkokiinteistö on muodostettu. Tässä tarkoitettut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin. Jos edellä tarkoitettulle kiinteistönomistajalle on muodostettu useita kiinteistöjä, kantakiinteistöksi määrätään hänen ilmoittamansa kiinteistö.

#### 22 §

Lohkomista saa hakea määräalan tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja, jolla on lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön, sekä sitovan tonttijaon mukaista tonttia koskevan erityisen oikeuden haltija, jos tontille saadaan oikeuden perusteella rakentaa oikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia.

Jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteöstään, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut sille kiinteistörekisteriviranomaiselle, jonka tehtävänä on huolehtia alueen kiinteistörekisterin pitämisestä. Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

#### 22 a §

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

Kiinteistörekisterin pitäjä voi tarvittaessa hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi.

## 22 b §

Yleiseksi alueeksi osoitettu alue tai sen osa voidaan lohkomisessa siirtää ennestään olevaan samanlaatuiseseen yleiseen alueeseen.

## 23 a §

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohottavaan alueeseen tai alue tulee kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain ( / ) 94 §:n nojalla ja että kiinteistöt, joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai alue vapautuu niistä 29 §:n 3 momentin tai maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n nojalla.

## 24 §

Yhteislohkominen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetut kiinnitykset. Sitovan tonttijaon mukainen tontti voidaan lohkoa myös silloin, kun tontin eri osiin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden kesken on tehty sopimus siitä, missä etusijajärjestyksessä kiinnitykset ja muut kirjatut oikeudet kohdistuvat tonttiin.

## 29 §

Ne määräalaa tai saajakiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, joista lohkokiinteistöä tai määräalaa ja saajakiinteistöä ei ole vapautettu, laajenevat koskemaan muodostettavaa kiinteistöä.

Jos tonttiin tai yleiseen alueeseen sisältyy yhteistä aluetta, lohkomisessa ei oteta huomioon niitä kiinnityksiä, jotka kohdistuvat yhteisen alueen osakaskiinteistöihin, ja jos tonttiin tai yleiseen alueeseen on tullut yhteistä aluetta, vapautuu tontti tai yleinen alue yhteisen alueen osalta vastaamasta yhteisen alueen osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä.

## 32 §

Sitovan tonttijaon alueella lohkominen voidaan suorittaa vain tonttijaon mukaisen tontin muodostamiseksi, jollei kunta erityisestä syystä anna lohkomiseen suostumustaan. Muutoin asemakaava-alueella ei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikuttaa sanotun kaavan toteuttamista.

## 34 §

Oikeusvaikutuksissa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä ei saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Alueella, jolla ei ole asemakaavaa taikka jota ei ole oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu virkistys- tai suojelutarkoituksiin, rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä saa muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Suunnittelutarvealueella saa rakennuspaikaksi tarkoitettua määrää alan muodostaa lohkomalla eri kiinteistöksi vain, jos määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa rakennuslupa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen.

## 35 §

Alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, saadaan rakennuspaikaksi tarkoitettu määräalaa lohkoa eri kiinteistöksi vain, jos määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa rakennuslupa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettu poikkeus rakentaa rakennuskiellon estämättä taikka jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräalan lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön sekä muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettu määräalaa lohkoa eri kiinteistöksi, jos lohkominen ei huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

## 36 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella ei rakennuspaikaksi tarkoitettua määräalaa saa lohkoa ennen asemakaavan tai sellaisen oikeusvaikutuksisen yleiskaavan voimaantuloa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty. Jos lohkomisessa syntyy epä tietoisuutta siitä,



sijaitseeko määräala ranta-alueella, on toimitusinsinöörin siirrettävä asia alueellisen ympäristökeskuksen ratkaistavaksi. Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan kuitenkin lohkoa, jos:

1) on ilmeistä, ettei määräalan rakentaminen vaikeuta asemakaavan laatimista;

2) kunta on perustellusta syystä antanut suostumuksensa lohkomiseen; tai

3) eri kiinteistöksi muodostettavaa määräalaa varten tai, milloin kysymys on määräalan siirtämisestä ennestään olevaan kiinteistöön, määräalasta ja saajakiinteistöstä muodostettavaa kiinteistöä varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen poikkeus tai muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa taikka rakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella.

#### 37 a §

Mitä edellä tässä luvussa säädetään määräalasta, koskee soveltuvin osin lohottavaan tonttiin tai yleiseen alueeseen sisältyvää kiinteistöä.

#### 57 §

Asemakaava-alueella suoritettavan tilusvaihdon edellytyksenä on, että se edistää tonttien tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista tai muiden kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista.

#### 58 §

Ilman omistajien sopimusta saadaan tilusvaihto suorittaa tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan kiinteistöksi muodostamista varten vain, jos vaihdettavat alueet on asemakaavassa osoitettu samaan käyttötarkoitukseen.

#### 62 §

Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta.

Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä,

jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista.

#### 62 a §

Jollei sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja ole pannut vireille vaatimusta tontin muun osan lunastamisesta vuoden kuluessa sellaisen asemakaavan voimaantulosta, jossa on määrätty sitova tonttijako, tai erillisen tonttijaon voimaantulosta, kunnalla on oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat. Jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut lunastusvaatimuksensa vireille ennen kuntaa tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kunnan vaatimus on annettu hänelle tiedoksi, kunnalla on lunastusoikeus vain, jos hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.

#### 62 b §

Milloin sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja sen johdosta, ettei sitova tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusolosuhteisiin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kunta velvollinen lunastamaan sellaisen tontinosan vuoden kuluttua sellaisen asemakaavan, jossa on määräys sitovasta tonttijaosta, tai erillisen tonttijaon voimaantulosta, jollei toinen tontinosan omistaja ole käyttänyt 62 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan.

Kunta vapautuu lunastusvelvollisuudesta, jos sitova tonttijako on muutettu vallitseviin omistusoikeusoloihin soveltuvaksi eikä lunastusvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

#### 64 §

Jos tilussijoitus voidaan korjata tai asemakaavaan soveltuva tontti tai rakennuspaikka muodostaa tilusvaihdoilla, on 60—62 §:ssä tarkoitettun alueen lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tällainen tilusvaihto saadaan suorittaa omistajien suostumuksetta, vaikka 58 §:n 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä ei olisi olemassa. Lunastamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista eikä 60 ja 61 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa aiheuta kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa.

## 69 §

Uusjakoalueen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Asema-kaavan mukaista muuta aluetta kuin maa- tai metsätalousaluetta ei saa ilman erityistä syytä ottaa uusjakoon.

## 78 §

Oikeusvaikutuksisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa yleistä tarvetta varten osoitettu alue on pyrittävä sijoittamaan kunnan, valtion, seurakunnan tai muun sellaisen yhteisön omistamaan kiinteistöön, jonka tarpeisiin alue on osoitettu.

## 113 §

Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa, jos sillä voidaan edistää asemakaavassa eri käyttöön osoitettujen alueiden kiinteistöiksi muodostamista tai tasata rakennusoikeuden ilmeisen epätasaista jakautumista alueella, jolle sanottu kaava on ensi kerran vahvistettu. Lisäksi järjestelyn suorittaminen edellyttää, että siihen on tarvetta alueelle välittömästi odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa vain, jos asianomaiseen asemakaavaan on otettu kaavamääräys siitä, että kaavan toteuttamiseksi voidaan suorittaa rakennusmaan järjestely.

## 114 §

Rakennusmaan järjestelyä saa hakea kunta tai kaavoitettavalla alueella olevan alueen omistaja. Hakemus on tehtävä ennen kuin alueelle laadittu asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

## 117 §

Sellaisen järjestelyalueella olevan kiinteistön taikka luovutetun tai pidätetyn määrälän tiluksia, joka käsittää ainoastaan yhden asemakaavaan soveltuvan tontin tai rakennuspaikan, ei ilman erityistä syytä saa järjestellä tai lunastaa.

## 118 §

Rakennusmaan järjestelyssä kunnalle erotetaan päältäpäin maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:ssä mainitut yleiset alueet, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpei-

siin siltä osin kuin ne eivät ole ennestään kunnan omistuksessa.

## 120 §

Alueet jaetaan osakkaille siten, että kukin osakas saa alueensa ensisijaisesti omistamastaan alueista ja että jako helpottaa tonttijaon laatimista taikka tonttien tai kaavaan soveltuvien rakennuspaikkojen muodostamista. Jos alueella on sitova tonttijako, ei aluetta ilman erityistä syytä saa jakaa siten, että osakkaalle annettavan alueen raja poikkeaa tonttijaosta.

## 122 §

Jos järjestelyaluetta ei 120 §:n 2 momentissa ja 121 §:ssä tarkoitetuin toimenpitein saada jaetuksi 120 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, saadaan asemakaavan mukaiseksi tontiksi tai rakennuspaikaksi soveltuvasta alueesta antaa osia usealle vähäisen osuuden omistavalle osakkaalle, jollei näistä kukaan halua lunastaa koko aluetta. Jos lunastamista vaativia osakkaita on useita, etuoikeus on sillä, jonka jakoperusteen mukainen osuus on suurin.

Jos kukaan 1 momentissa tarkoitetuista osakkaista ei ole tehnyt lunastusvaatimusta, kunta saa lunastaa koko alueen.

Kunta, kuntayhtymä tai valtio saa toimituksessa lunastaa asemakaavassa sen tarpeisiin osoitetun maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisen yleisen alueen tai yleisen rakennuksen tontin sikäli kuin aluetta ei ole erotettava kunnalle tämän lain 118 §:n mukaisesti.

## 123 §

Katualueen määrä, joka kunnalla on oikeus saada maankäyttö- ja rakennuslain mukaan korvauksetta, määrätään noudattaen, mitä siitä sanotussa laissa säädetään. Laskelmaa tehtäessä koko järjestelyalue kuitenkin rinnastetaan yhdelle maanomistajalle kuuluvaan alueeseen ja laskelmasta jätetään pois kunnan omistamat alueet.

## 129 §

Kun järjestelysuunnitelma on vahvistettu, muodostetaan kunkin osakkaan ja muun asianomaisen saamat alueet yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi.

## 132 §

Asemakaava-alueella ei saa muodostaa yhteistä aluetta.

## 141 §

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja joka kunnalla olisi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

## 150 a §

Yleisellä alueella ei ole osuutta yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

## 154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus:

9) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

## 154 a §

Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ssä tarkoitettun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa tarkoitettu. Sama koskee maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n 2 momentin mukaisia alueita.

## 155 §

Rasite, jota tarkoitetaan 154 §:n 1 momentin 1—4, 7 ja 9 kohdassa, sekä sanotun momentin 5 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen voidaan asemakaava-alueella perustaa myös kuntaa varten.

## 156 §

Asemakaava-alueella saadaan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—3 ja 9 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 5 kohdassa tarkoitettu autojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu

huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

## 157 §

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä.

## 160 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tai antaa uusia rasitteen käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Tällainen toimenpide voidaan suorittaa ilman asianosaisten sopimustakin, jos rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta voidaan poistaa tai sitä vähentää eikä toimenpiteestä aiheudu oikeutetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa.

## 165 §

Tässä luvussa tarkoitettu rasitteen tai oikeuden perustaminen, siirtäminen tai poistaminen taikka muu rasitetta tai oikeutta koskeva asia käsitellään rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Asemakaava-alueella suoritettavassa rasitetoimituksessa saadaan käsitellä 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu, yksityisistä teistä annetun lain mukaista oikeutta koskeva asia vain, jos kysymys on tällaisen oikeuden siirtämisestä, muuttamisesta tai poistamisesta. Muulla kuin edellä tarkoitettulla alueella rasitetoimituksessa saadaan käsitellä 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu yksityisistä teistä annetun lain mukaista oikeutta koskeva asia vain, jos samalla on kysymys 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua rasitetta koskevasta toimenpiteestä.

## 168 §

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnitte-

lutarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaikutuksisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena.

#### 185 §

Uusi rekisteriyksikön raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueita, sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvytyden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle.

#### 209 §

Yleisen alueen muodostamista koskevan kiinteistötoimituksen toimituskustannukset maksaa kunta.

#### 212 §

Toimituskustannukset kiinteistönmäärityksestä ja muusta sellaisesta toimituksesta, jonka suorittamisella voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puutteellisuus tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virheellisyys taikka muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä, maksetaan, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, valtion varoista, jos kiinteistörekisterin pitäjänä on maanmittaustoimisto, tai kunnan varoista, jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunnan viranomaisena, osaksi tai kokonaan siltä osin kuin toimituksen suorittaminen on ollut yleisen edun vaatima. Tästä asiasta päättävät

toimitusmiehet. Kuitenkin sellaisesta toimituksesta, jota tarkoitetaan 283 §:ssä, aiheutuvat toimituskustannukset maksetaan kokonaan valtion tai kunnan varoista.

#### 283 §

Määräyksen sellaisen toimituksen suorittamiseen, jota tarkoitetaan 212 §:n 2 momentissa, kiinteistörekisterin pitäjä voi antaa hakemusta.

#### 285 §

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä ja 277 §:n 2 momentissa tarkoitettua virheen oikaisua koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maaoikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

#### 285 a §

Asianosainen kiinteistöjen yhdistämistä koskevassa asiassa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta asia välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun kiinnityksestä vapauttaminen tehdään panttioikeuden haltijan suostumuksesta.

#### 288 a §

Edellä 28 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön tai tontin omistajan pyynnöstä. Kiinnityksestä vapauttaminen 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa tai 134 §:n 2 momentissa tarkoitettua tapauksessa sovelletaan, mitä maakaaren 18 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajien ja niihin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Jos tämän lain voimaan tullessa voimassa olleen lain aikana vireille tullut tontinmittaus tai yleisen alueen mittaus on lopetettu ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan niiden

osalta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä ja niiden nojalla annettuja määräyksiä.

## 2.

# Laki

## kiinteistörekisterilain 5 ja 14 b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 16 päivänä toukokuuta 1985 annetun kiinteistörekisterilain (392/1985) 5 §, sellaisena kuin se on laissa 559/1995, sekä  
*lisätään* 14 b §:ään, sellaisena kuin se on laissa 274/1998, uusi 1 momentti, jolloin nykyinen 1 momentti siirtyy 2 momentiksi, seuraavasti:

### 5 §

Kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sen mukaan kuin maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain ( / ) 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

Kunta, joka toimii ennestään kiinteistörekisterin pitäjänä, voi päättää, ettei se ota huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämistä sellaisen 1 momentissa tarkoitettua asemakaavan osalta alueella, jolla ei ennestään ole asemakaavaa, jollei uusi asemakaava-alue rajoitu sellaiseen asemakaava-alueeseen, jonka osalta kunta ennestään huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä.

Kunta, joka huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä, voi päätöksellään siitä luopua. Jos kunta on päätöksellään aikaisemmin luopunut kiinteistörekisterin pitämisestä, se voi vain erityisestä syystä uudelleen ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisen.

Vastuu kiinteistörekisterin pitämisestä siir-

tyy viidennen kalenterivuoden alusta sen kalenterivuoden jälkeen, jona kunta on tehnyt 1 tai 3 momentissa tarkoitettua päätöksen, jollei kunta maanmittauslaitoksen asianomaisen maanmittaustoimiston kanssa toisin sovi.

### 14 b §

Tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, haetaan muutosta valittamalla maa-oikeudelta noudattaen muutoin soveltuvin osin mitä hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä  
kuuta .

Sellainen kunta, joka ennen tämän lain voimaantuloa on vastannut kiinteistörekisterin pitämisestä, vastaa siitä tämän lain voimaan tultua edelleen ilman eri päätöstä niillä asemakaava-alueilla, joilla ennen kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta annetun lain ( / ) voimaantuloa sovellettiin tontin ja yleisen alueen mittaamista ja rekisteröintiä koskevia säännöksiä. Jos tällainen kunta laatii alueelleen maankäyttö- ja



rakennuslain mukaisen ensimmäisen asemakaavan lain voimaantulon jälkeen, kunnan tulee huolehtia kiinteistörekisterin pitämisestä tällaisella asemakaava-alueella, jollei kunta 5 §:n 2 momentin mukaisesti toisin päättä.

Sen estämättä, mitä 5 §:ssä säädetään, kunta voi ensimmäisen kerran viimeistään vuoden tämän lain voimaantulosta päättää, että se ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisen sellaisella asemakaava-alueella tai osalla sellaista asemakaava-aluetta, jolla

ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa oli voimassa rakennuskaava. Tässä momentissa tarkoitettuun kunnan päätökseen perustuva kunnan velvollisuus pitää kiinteistörekisteriä alkaa vuoden kuluttua siitä päivästä lukien, jona kyseinen päätös on tehty, jollei kunta maanmittauslaitoksen asianomaisen maanmittaustoimiston kanssa toisin sovi.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

---

## 3.

**Laki****kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 49 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/1977) 49 a §, sellaisena kuin se on laissa 556/1995, seuraavasti:

## 49 a §

Tämän lain mukaan omistusoikeudella lunastettu alue muodostetaan yhdeksi tai useammaksi lunastusyksiköksi siten, että eri käyttötarkoitusta varten lunastetut alueet muodostetaan eri yksiköiksi. Lunastusyksiköt voidaan muodostaa toisinkin, jos lunastuksen hakija sitä pyytää tai se on muutoin tarkoituksenmukaista eikä kiinteistöjärjestelmän selkeys vaarannu. Lunastajan suostumuksella lunastettu alue voidaan liittää hänen ennestään omistamaansa samaa tarkoitusta palvelemaan kiinteistöön, mikäli lunas-

tettavasta alueesta muodotettavan kiinteistön ja ennestään olevan kiinteistön kiinteistömuodostamislaisissa säädettyt yhdistämisen edellytykset ovat olemassa. Eri kuntiin kuuluvia alueita ei saa sisällyttää samaan rekisteriyksikköön.

Jos lunastaminen tapahtuu rakennuslain nojalla, voidaan lunastettu alue lunastajan pyynnöstä muodostaa muuksi kiinteistöksi kuin lunastusyksiköksi.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta .

Helsingissä 11 päivänä syyskuuta 1998

**Tasavallan Presidentti**

**MARTTI AHTISAARI**

Maa- ja metsätalousministeri *Kalevi Hemilä*

## 1.

**Laki****kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 33 §, 6 luku, 129 § 3 momentti, 18 luku sekä 282 a ja 293 §,

sellaisina kuin niistä ovat 18 luku siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen ja 282 a § laissa 1188/1996,

*muutetaan* 2 §:n 3 kohta, 5, 14 ja 20 §, 21 §:n 2 momentti, 22 §:n 1 ja 2 momentti, 24 §:n 2 momentti, 29 §:n 1 momentti, 32 §, 34 §:n 1—3 momentti, 35 ja 36 §, 57 §:n 2 momentti, 58 §:n 3 momentti, 62 ja 64 §, 69 §:n 1 momentti, 78 §:n 3 momentti, 113 ja 114 §, 117 §:n 1 momentti, 118 §, 120 §:n 1 momentti, 122 §, 123 §:n 1 momentti, 129 §:n 1 momentti, 132 §:n 3 momentti, 141 §:n 2 momentti, 154 §:n 1 momentin 9 kohta, 155 §, 156 §:n 2 momentti, 157 §:n 1 momentti, 160 ja 165 §, 168 §:n 4 momentti, 185 §:n 1 momentti, 209 §:n 2 momentti, 212 §:n 2 momentti, 283 §, 285 §:n 2 momentti sekä 285 a ja 288 a §,

sellaisina kuin niistä ovat 5 ja 36 § osaksi mainitussa laissa 1188/1996, 21 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 momentti, 156 §:n 2 momentti, 285 §:n 2 momentti sekä 285 a ja 288 a § laissa 273/1998, 20 § osaksi mainitussa laissa 273/1998, 35 § osaksi laissa 1106/1996 sekä 64 § ja 212 §:n 2 momentti mainitussa laissa 1188/1996, sekä

*lisätään* 3 §:ään uusi 2 momentti, lakiin uusi 5 a, 22 a, 22 b ja 23 a §, 29 §:ään uusi 3 momentti, lain 4 lukuun uusi 37 a § sekä lakiin uusi 62 a, 62 b, 150 a ja 154 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

## 2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

3) *tontilla* tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

3) *tontilla sitovan* tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

## 3 §

*Kiinteistötoimitusten ja muiden 1 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella sen mukaan kuin jäljempänä 5 §:ssä tarkemmin säädetään. Jos kiinteistötoimitus koskee*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

5 §

Toimitusinsinöörinä voi olla maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva maanmittauksen koulutusohjelman mukaisen, tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja teknillisten oppilaitosten tai ammattikorkeakoulujen maanmittaustekniikan opintosuunnalla tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko.

Edellä 1 momentissa mainittu insinööri tai teknikko voi olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, erillisen alueen tilaksi muodostamisessa, yhteisalueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa, yhteisen alueen muodostamisessa, yhteisen alueen muodostamisessa yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) mukaisissa tietoimituksissa, rasi-  
tetoimituksessa sekä rajankäynnissä. Jos lohkomisen, erillisen alueen tilaksi muodostamisen tai vapaaehtoisen tilusvaihdon yhteydessä on tarpeen suorittaa muuta kuin kiinteistön-  
määritystä tai rasi-  
tetta koskeva taikka 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu toimenpide, on toimitusinsinöörinä oltava diplomi-insinööri.

Kunnan kiinteistöinsinööristä annetussa laissa (557/1995) tarkoitettu kiinteistöinsinööri toimii toimitusinsinöörinä tontinmittauksessa, yleisen alueen mittauksessa, tonttia tai yleistä aluetta koskevassa kiinteistön-  
määrityksessä, tilusvaihdossa ja rasi-  
tetoimituksessa sekä asemakaava-alueella kuntaa varten perustettavaa tai perustettua rasi-  
tetta koskevassa rasi-  
tetoimituksessa. Edellä 1 momentissa tarkoitettu kunnan palveluksessa virkasuhteessa oleva insinööri tai teknikko, jonka kunta on määrännyt suorittamaan kiinteistötoimituksia, voi myös olla toimitusinsinöörinä tontinmittauksessa, yleisen alueen mittauksessa sekä tonttia ja yleistä aluetta koskevassa rajankäynnissä, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa ja rasi-  
tetoimituksessa.

Edellä 3 momentissa mainittujen toimitusten lisäksi kiinteistöinsinööri voi kunnan

5 §

Toimitusinsinöörinä voi olla maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko sekä kunnan kiinteistöinsinööri ja kuntaan virkasuhteessa oleva edellä tarkoitettun tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko.

Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva insinööri tai teknikko voi olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, rajankäynnissä, rasi-  
tetoimituksessa, erillisen alueen tilaksi muodostamisessa, yhteisalueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa, yhteisen alueen muodostamisessa ja yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) mukaisissa tietoimituksissa.

Jos kunta kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä asemakaava-alueella, sanotulla alueella suoritettavassa lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, rajankäynnissä, rasi-  
tetoimituksessa, erillisen alueen tilaksi muodostamisessa, yhteisalueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa ja yksityisistä teistä annetun lain mukaisissa tietoimituksissa toimitusinsinöörinä on kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai teknikko. Kiinteistöinsinööri on toimitusinsinöörinä myös pakollisessa tilusvaihdossa, lohkomisen yhteydessä suoritettavassa 62 §:ssä tarkoitettussa toimituksessa ja rajankäynnin lisäksi myös muussa kiinteistön-  
määrityksessä.

Jos 2 tai 3 momentissa tarkoitettun toimituksen yhteydessä on tarpeen suorittaa muu-

## Voimassa oleva laki

suostumuksella olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, kiinteistönmäärityksessä ja rasisetöimituksessa sen kunnan alueella, jonka palveluksessa hän on. Vastaavasti voi 3 momentissa tarkoitettu insinööri ja teknikko olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, rasisetöimituksessa ja rajankäynnissä.

## 14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti siltä maanmittaustoimistolta, jonka alueella toimituksen kohde tai pääosa siitä sijaitsee. Edellä 5 §:n 3 momentissa mainittua toimitusta haetaan kuitenkin asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Toimituksen vireilletulosta hakemuksetta säädetään erikseen jäljempänä.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

## 20 §

Kiinteistöistä, joka ei ole tontti tai yleinen alue, ja yhteisestä alueesta voidaan rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostaa eri tilaksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. *Kumotun asemakaavan alueella voidaan tontista tai yleisestä alueesta erottaa määräala tilaksi lohkomalla.*

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää määräaloja myös useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (yhteislohkomalla

## Ehdotus

ta kuin kiinteistönmääritystä tai rasisettoa koskeva taikka 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu toimenpide, on toimitusinsinöörinä oltava diplomi-insinööri.

## 5 a §

Kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai teknikko voidaan oman kuntansa alueella määrätä toimitusinsinööriksi kunnan suostumuksella 5 §:n 3 momentissa tarkoitettun alueen ulkopuolella suoritettavaan toimitukseen.

Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimitusinsinööri voidaan maanmittaustoimiston suostumuksella määrätä toimitusinsinööriksi 5 §:n 3 momentin mukaiseen toimitukseen.

## 14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti siltä maanmittaustoimistolta, jonka alueella toimituksen kohde tai pääosa siitä sijaitsee. Edellä 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua toimitusta haetaan kuitenkin asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Toimituksen vireilletulosta hakemuksetta säädetään erikseen jäljempänä.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

## 20 §

Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. *Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.*

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää määräaloja myös useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta. Lohkomalla



## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

nen). Erityisestä syystä voidaan lohkomalla muodostaa muukin kiinteistö kuin tila.

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa koskitila.

muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä (yhteislohkominen).

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa koskitila.

## 21 §

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Lohkomisessa on todettava, mikä määräalan tai määräalojen alueesta lohkokiinteistö on muodostettu. Tässä tarkoitetut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin.

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Lohkomisessa on todettava, mikä määräalan tai määräalojen alueesta lohkokiinteistö on muodostettu. Tässä tarkoitetut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin. Jos edellä tarkoitettulle kiinteistönomistajalle on muodostettu useita kiinteistöjä, kantakiinteistöksi määrätään hänen ilmoittamansa kiinteistö.

## 22 §

Lohkomista saa hakea määräalan tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja, jolla on lainhuuto määräalaa tai kiinteistöön.

Jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään eikä määräala ole asemakaavan mukaan tontiksi tai yleiseksi alueeksi muodostettavalla alueella, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut siihen maanmittaustoimistoon, jonka alueella määräala sijaitsee. Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

## 22 §

Lohkomista saa hakea määräalan tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja, jolla on lainhuuto määräalaa tai kiinteistöön, sekä siitovan tonttijaon mukaista tonttia koskevan erityisen oikeuden haltija, jos tontille saadaan oikeuden perusteella rakentaa oikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia.

Jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut sille kiinteistörekisteriviranomaiselle, jonka tehtävänä on huolehtia alueen kiinteistörekisterin pitämisestä. Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

## 22 a §

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

*Kiinteistörekisterin pitäjä voi tarvittaessa hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi.*

## 22 b §

*Yleiseksi alueeksi osoitettu alue tai sen osa voidaan lohkomisessa siirtää ennestään olevaan samanlaatuiseen yleiseen alueeseen.*

## 23 a §

*Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohottavaan alueeseen tai alue tulee kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain ( 1 ) 94 §:n nojalla ja että kiinteistöt, joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai alue vapautuu niistä 29 §:n 3 momentin tai maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n nojalla.*

## 24 §

Yhteislohkomisen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetut kiinnitykset.

Yhteislohkomisen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetut kiinnitykset. *Sitovan tonttijaon mukainen tontti voidaan lohkoa myös silloin, kun tontin eri osiin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden kesken on tehty sopimus siitä, missä etusijajärjestyksessä kiinnitykset ja muut kirjatut oikeudet kohdistuvat tonttiin.*

## 29 §

*Yhteislohkomisessa ne määräalaa tai saajakiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, joista lohkokiinteistöä ei ole vapautettu, laajenevat koskemaan muodostettavaa kiinteistöä.*

## 29 §

Ne määräalaa tai saajakiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, joista lohkokiinteistöä tai määräalaa ja saajakiinteistöä ei ole vapautettu, laajenevat koskemaan muodostettavaa kiinteistöä.

*Jos tonttiin tai yleiseen alueeseen sisältyy yhteistä aluetta, lohkomisessa ei oteta huomioon niitä kiinnityksiä, jotka kohdistuvat yhteisen alueen osakaskiinteistöihin, ja jos*

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

*tonttiin tai yleiseen alueeseen on tullut yhteistä aluetta, vapautuu tontti tai yleinen alue yhteisen alueen osalta vastaamasta yhteisen alueen osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä.*

## 32 §

Asemakaava-alueella ei saa ilman kunnan suostumusta suorittaa lohkomista niin, että alueelle muodostuu uusi asemakaavan tai tonttijaon mukaan muodostettavaksi tarkoitusta rajasta poikkeava raja.

## 32 §

*Sitovan tonttijaon alueella lohkominen voidaan suorittaa vain tonttijaon mukaisen tontin muodostamiseksi, jollei kunta erityisesti syystä anna lohkomiseen suostumustaan. Muutoin asemakaava-alueella ei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikuttaa sanotun kaavan toteuttamista.*

## 33 §

*Rakennuskaava- tai rantakaava-alueella ei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikuttaa sanotun kaavan toteuttamista.*

33 §  
(kumotaan)

## 34 §

Vahvistetussa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä ei saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Alueella, jolla ei ole asema-, rakennus- tai rantakaavaa, taikka jota ei ole vahvistetussa yleiskaavassa osoitettu virkistys- tai suojelutarkoituksiin, rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä saa muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää rakennuslaissa (370/1958) sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Taaja-asutusalueella saa rakennuspaikaksi tarkoitettua määrää alan muodostaa lohkomalla eri kiinteistöksi vain, jos määrää alan varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu lupa taikka jos kunta antaa suostumuksensa lohkomiseen.

## 34 §

*Oikeusvaikutuksissa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä ei saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.*

Alueella, jolla ei ole asemakaavaa taikka jota ei ole oikeusvaikutuksissa yleiskaavassa osoitettu virkistys- tai suojelutarkoituksiin, rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä saa muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

*Suunnittelutarvealueella saa rakennuspaikaksi tarkoitettua määrää alan muodostaa lohkomalla eri kiinteistöksi vain, jos määrää alan varten on toimitusta aloitettaessa voimassa rakennuslupa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen.*

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

## 35 §

Alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten, saadaan rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa eri kiinteistöksi vain, jos määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai rakennuslain 132 §:ssä tarkoitettu lupa rakentaa rakennuskiellon estämättä taikka jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräalan lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön sekä muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa eri kiinteistöksi, jos lohkominen ei huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

*Mitä 1 momentissa säädetään, koskee vastaavasti rakennuslain 6 a §:n 1 momentissa tarkoitettua rantavyöhykettä. Jos lohkomisessa syntyy epä tietoisuutta siitä, onko alue sanottua rantavyöhykettä, toimitusinsinöörin on siirrettävä asia alueellisen ympäristökeskuksen tai rakennusasetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriön ratkaistavaksi. Rantavyöhykkeellä saadaan määräala lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön ja muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa eri kiinteistöksi, jos lohkominen ei huomattavasti vaikeuta rakennuslain 6 a §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavan laatimista.*

## 36 §

Alueella, jolle rantakaavan laatiminen on rakennuslain 123 a §:n mukaan tarpeen, ei rakennuspaikaksi tarkoitettua määräalaa saa lohkoa ennen rantakaavan vahvistamista. Jos lohkomisessa syntyy epä tietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, tai jos toimitusinsinööri pitää rantakaavan laatimista tarpeellisena, on toimitusinsinöörin siirrettävä asia ympäristöministeriön tai alueellisen ympäristökeskuksen ratkaistavaksi siinä järjestyksessä kuin rakennuslain 123 b §:n 3 momentissa säädetään. Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan kuitenkin lohkoa, jos:

1) on ilmeistä, ettei määräalan rakentaminen vaikeuta rantakaavan laatimista;

## 35 §

Alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, saadaan rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa eri kiinteistöksi vain, jos määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa rakennuslupa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettu poikkeus rakentaa rakennuskiellon estämättä taikka jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräalan lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön sekä muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa eri kiinteistöksi, jos lohkominen ei huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

## 36 §

*Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella ei rakennuspaikaksi tarkoitettua määräalaa saa lohkoa ennen asemakaavan tai sellaisen oikeusvaikutuksisen yleiskaavan voimaantuloa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty. Jos lohkomisessa syntyy epä tietoisuutta siitä, sijaitseeko määräala ranta-alueella, on toimitusinsinöörin siirrettävä asia alueellisen ympäristökeskuksen ratkaistavaksi. Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan kuitenkin lohkoa, jos:*

1) on ilmeistä, ettei määräalan rakentaminen vaikeuta asemakaavan laatimista;

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2) kunta on perustellusta syystä antanut suostumuksensa lohkomiseen;

3) eri kiinteistöksi muodostettavaa määräalaa varten tai, milloin kysymys on määräalan siirtämisestä ennestään olevaan kiinteistöön, määräalasta ja saajakiinteistöstä muodostettavaa kiinteistöä varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu poikkeuslupa tai muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa taikka rakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella;

4) rakennuslain 132 §:n nojalla on myönnetty poikkeus saman lain 123 a §:n 1 momentin säännöksestä; tai

5) muodostettavaa kiinteistöä käytetään rakennuslain 123 b §:n 2 momentissa tarkoitetun rakennuksen rakennuspaikkana.

2) kunta on perustellusta syystä antanut suostumuksensa lohkomiseen; tai

3) eri kiinteistöksi muodostettavaa määräalaa varten tai, milloin kysymys on määräalan siirtämisestä ennestään olevaan kiinteistöön, määräalasta ja saajakiinteistöstä muodostettavaa kiinteistöä varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen poikkeus tai muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa taikka rakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella.

## 37 a §

*Mitä edellä tässä luvussa säädetään määräalasta, koskee soveltuvien osin lohottavaan tonttiin tai yleiseen alueeseen sisältyvää kiinteistöä.*

## 6 luku

## (6 luku kumotaan)

*Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus*

(42—46 §)

## 57 §

Asemakaava-alueella suoritettavan tilusvaihdon edellytyksenä on, että se edistää tonttijaon laatimista tai rekisteritonttien muodostamista taikka kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista. Rakennuskaava- tai rantakaava-alueella suoritettavan tilusvaihdon edellytyksenä on, että se edistää tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista tai kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista.

Asemakaava-alueella suoritettavan tilusvaihdon edellytyksenä on, että se edistää tonttien tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista tai muiden kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

## 58 §

Ilman omistajien sopimusta saadaan tilusvaihto suorittaa kaavatontin taikka rakennus- tai rantakaavaan sopeutuvan rakennuspaikan kiinteistöksi muodostamista varten vain, jos vaihdettavat alueet on kaavassa osoitettu samaan käyttötarkoitukseen.

Ilman omistajien sopimusta saadaan tilusvaihto suorittaa *tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan kiinteistöksi muodostamista varten vain, jos vaihdettavat alueet on asemakaavassa osoitettu samaan käyttötarkoitukseen.*

## 62 §

Rakennuskaavaan tai rantakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa toiseen rekisteriyksikköön kuuluvaa aluetta.

Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos *rakennuspaikan* osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista.

## 62 §

*Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta.*

Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa *tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan aluetta*, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista.

## 62 a §

*Jollei sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja ole pannut vireille vaatimusta tontin muun osan lunastamisesta vuoden kuluessa sellaisen asemakaavan voimaantulosta, jossa on määrätty sitova tonttijako, tai erillisen tonttijaon voimaantulosta, kunnalla on oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat. Jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut lunastusvaatimuksensa vireille ennen kuntaa tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kunnan vaatimus on annettu hänelle tiedoksi, kunnalla on lunastusoikeus vain, jos hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.*

## 62 b §

*Milloin sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja sen johdosta, ettei sitova tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusolosuhteisiin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kunta velvollinen lunastamaan sellaisen tontinosan vuoden kuluttua sellaisen asemakaavan, jossa on määräys sitovasta tonttijaosta, tai erillisen tonttijaon voimaan-*



## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

tulosta, jollei toinen tontinosan omistaja ole käyttänyt 62 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan.

Kunta vapautuu lunastusvelvollisuudesta, jos sitova tonttijako on muutettu vallitseviin omistusoikeusoloihin soveltuvaksi eikä lunastusvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

## 64 §

Jos tilussijoitus voidaan korjata tai kaa-vaan soveltuva rakennuspaikka muodostaa tilusvaihdolla, on 60—62 §:ssä tarkoitettun alueen lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tällainen tilusvaihto saadaan suorittaa omistajien suostumuksetta, vaikka 58 §:n 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä ei olisi olemassa. Lunastamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, vaikeuta asema-, rakennus- tai rantakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista tai 60 ja 61 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa aiheuta kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa.

## 64 §

Jos tilussijoitus voidaan korjata tai asemakaavaan soveltuva tontti tai rakennuspaikka muodostaa tilusvaihdolla, on 60—62 §:ssä tarkoitettun alueen lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tällainen tilusvaihto saadaan suorittaa omistajien suostumuksetta, vaikka 58 §:n 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä ei olisi olemassa. Lunastamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista eikä 60 ja 61 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa aiheuta kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa.

## 69 §

Uusjakoalueen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Asemakaava- aluetta taikka rakennus- tai rantakaavan mukaista muuta aluetta kuin maa- tai metsätalousaluetta ei saa ilman erityistä syytä ottaa uusjakoon.

## 69 §

Uusjakoalueen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Asemakaavan mukaista muuta aluetta kuin maa- tai metsätalousaluetta ei saa ilman erityistä syytä ottaa uusjakoon.

## 78 §

Vahvistetussa yleis-, asema- tai rakennuskaavassa yleistä tarvetta varten osoitettu alue on pyrittävä sijoittamaan kunnan, valtion, seurakunnan tai muun sellaisen yhteisön omistamaan kiinteistöön, jonka tarpeisiin alue on osoitettu.

Oikeusvaikutuksisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa yleistä tarvetta varten osoitettu alue on pyrittävä sijoittamaan kunnan, valtion, seurakunnan tai muun sellaisen yhteisön omistamaan kiinteistöön, jonka tarpeisiin alue on osoitettu.

## 113 §

Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa, jos sillä voidaan edistää asema- tai rakennuskaavassa eri käyttöön osoitettujen alueiden kiinteistöiksi muodostamista tai tasata rakennusoikeuden ilmeisen epätasaista jakautumista alueella, jolle sanottu kaava on ensi

## 113 §

Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa, jos sillä voidaan edistää asemakaavassa eri käyttöön osoitettujen alueiden kiinteistöiksi muodostamista tai tasata rakennusoikeuden ilmeisen epätasaista jakautumista alueella, jolle sanottu kaava on ensi kerran vah-

## Voimassa oleva laki

kerran vahvistettu. Lisäksi järjestelyn suorittaminen edellyttää, että siihen on tarvetta alueelle välittömästi odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa vain, jos asianomaiseen rakennus- tai asemakaavaan on otettu kaavamääräys siitä, että kaavan toteuttamiseksi voidaan suorittaa rakennusmaan järjestely.

## 114 §

Rakennusmaan järjestelyä saa hakea kunta tai kaavoitettavalla alueella olevan alueen omistaja. Hakemus on tehtävä ennen kuin alueelle laadittu asema- tai rakennuskaava on tullut lainvoimaiseksi.

---

## 117 §

Sellaisen järjestelyalueella olevan kiinteistön taikka luovutetun tai pidätetyn määrääalan tiluksia, joka käsittää ainoastaan yhden asema- tai rakennuskaavaan soveltuvan tontin tai rakennuspaikan, ei ilman erityistä syytä saa järjestellä tai lunastaa.

---

## 118 §

Jos rakennusmaan järjestely suoritetaan asemakaava-alueella, kunnalle erotetaan päältäpäin rakennuslain 36 §:n 1 momentin 2—8 kohdassa mainitut kunnan tarpeisiin kaavassa osoitetut alueet siltä osin kuin ne eivät ole ennestään kunnan omistuksessa. Sama koskee rakennuskaava-alueella rakennuslain 96 §:n 1 momentissa tarkoitettuja liikenneväyliä ja muita yleisiä alueita.

## 120 §

Alueet jaetaan osakkaille siten, että kukin osakas saa alueensa ensisijaisesti omistamistaan alueista ja että jako helpottaa tonttijaon laatimista tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista. Jos alueelle on hyväksytty tonttijako, ei aluetta ilman erityistä syytä saa jakaa siten, että osakkaalle annettavan alueen raja poikkeaa kaavatontin rajasta.

---

## Ehdotus

vistettu. Lisäksi järjestelyn suorittaminen edellyttää, että siihen on tarvetta alueelle välittömästi odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa vain, jos asianomaiseen *asemakaavaan* on otettu kaavamääräys siitä, että kaavan toteuttamiseksi voidaan suorittaa rakennusmaan järjestely.

## 114 §

Rakennusmaan järjestelyä saa hakea kunta tai kaavoitettavalla alueella olevan alueen omistaja. Hakemus on tehtävä ennen kuin alueelle laadittu *asemakaava* on tullut lainvoimaiseksi.

---

## 117 §

Sellaisen järjestelyalueella olevan kiinteistön taikka luovutetun tai pidätetyn määrääalan tiluksia, joka käsittää ainoastaan yhden *asemakaavaan* soveltuvan tontin tai rakennuspaikan, ei ilman erityistä syytä saa järjestellä tai lunastaa.

---

## 118 §

*Rakennusmaan järjestelyssä kunnalle erotetaan päältäpäin maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:ssä mainitut yleiset alueet, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin siltä osin kuin ne eivät ole ennestään kunnan omistuksessa.*

## 120 §

Alueet jaetaan osakkaille siten, että kukin osakas saa alueensa ensisijaisesti omistamistaan alueista ja että jako helpottaa tonttijaon laatimista *taikka tonttien tai kaavaan soveltuvien rakennuspaikkojen muodostamista*. Jos alueella on *sitova* tonttijako, ei aluetta ilman erityistä syytä saa jakaa siten, että osakkaalle annettavan alueen raja poikkeaa *tonttijaosta*.

---

Voimassa oleva laki

Ehdotus

## 122 §

Jos järjestelyaluetta ei 120 §:n 2 momentissa ja 121 §:ssä tarkoitettuina toimenpitein saada jaetuksi 120 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, saadaan rakennuspaikaksi tai tontiksi soveltuvasta alueesta antaa osia usealle vähäisen osuuden omistavalle osakkaalle, jollei näistä kukaan halua lunastaa koko aluetta. Jos lunastamista vaativia osakkaita on useita, etuoikeus on sillä, jonka jakoperusteen mukainen osuus on suurin.

Jos kukaan 1 momentissa tarkoitetuista osakkaista ei ole tehnyt lunastusvaatimusta, kunta saa lunastaa koko alueen.

Kunta, kuntayhtymä tai valtio saa toimituksessa lunastaa kaavassa sen tarpeisiin osoitetun rakennuslain 50 ja 111 §:ssä tarkoitettua aluetta sikäli kuin aluetta ei ole erotettava kunnalle tämän lain 118 §:n mukaisesti.

## 123 §

Katualueen tai rakennuskaavatiealueen määrä, joka kunnalla on oikeus saada rakennuslain mukaan korvauksetta, määrätään noudattaen, mitä siitä sanotussa laissa säädetään. Laskelmaa tehtäessä koko järjestelyalue kuitenkin rinnastetaan yhdelle maanomistajalle kuuluvaan alueeseen ja laskelmasta jätetään pois kunnan omistamat alueet.

## 129 §

Kun järjestelysuunnitelma on vahvistettu, muodostetaan kunkin osakkaan ja muun asianosaisen saamat alueet yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi. Jos alueella on suoritettu tontinmittaus tai yleisen alueen mitaus, mitatut tontit ja yleiset alueet merkitään tontteina tai yleisinä alueina kiinteistörekisteriin, mikäli merkitsemisen edellytykset ovat olemassa. Muutoin kiinteistöjen alueet muodostetaan tiloiksi.

## 122 §

Jos järjestelyaluetta ei 120 §:n 2 momentissa ja 121 §:ssä tarkoitettuina toimenpitein saada jaetuksi 120 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, saadaan asemakaavan mukaisesti tontiksi tai rakennuspaikaksi soveltuvasta alueesta antaa osia usealle vähäisen osuuden omistavalle osakkaalle, jollei näistä kukaan halua lunastaa koko aluetta. Jos lunastamista vaativia osakkaita on useita, etuoikeus on sillä, jonka jakoperusteen mukainen osuus on suurin.

Jos kukaan 1 momentissa tarkoitetuista osakkaista ei ole tehnyt lunastusvaatimusta, kunta saa lunastaa koko alueen.

Kunta, kuntayhtymä tai valtio saa toimituksessa lunastaa asemakaavassa sen tarpeisiin osoitetun maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisen yleisen alueen tai yleisen rakennuksen tontin sikäli kuin aluetta ei ole erotettava kunnalle tämän lain 118 §:n mukaisesti.

## 123 §

Katualueen määrä, joka kunnalla on oikeus saada maankäyttö- ja rakennuslain mukaan korvauksetta, määrätään noudattaen, mitä siitä sanotussa laissa säädetään. Laskelmaa tehtäessä koko järjestelyalue kuitenkin rinnastetaan yhdelle maanomistajalle kuuluvaan alueeseen ja laskelmasta jätetään pois kunnan omistamat alueet.

## 129 §

Kun järjestelysuunnitelma on vahvistettu, muodostetaan kunkin osakkaan ja muun asianosaisen saamat alueet yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi.

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

*Edellä 118 §:ssä tarkoitettujen alueiden erottaminen kunnalle toimitetaan asemakaava-alueella järjestelyn yhteydessä suoritettavalla yleisen alueen mittauksella. Jollei yleisen alueen mittausta ole suoritettu tai jos kysymys on rakennuskaava-alueesta, alueet erotetaan kunnalle muodostamalla ne 1 momentin mukaisesti tiloiksi.*

(3 mom. kumotaan)

## 132 §

Alueella, jolla on voimassa asemakaava- tai rakennuskaava, ei saa muodostaa yhteistä aluetta.

*Asemakaava-alueella ei saa muodostaa yhteistä aluetta.*

## 141 §

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee asemakaava- tai rantakaavan alueella ja joka kunnalla olisi rakennuslain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee *asemakaava-alueella* ja joka kunnalla olisi *maankäyttö- ja rakennuslain* nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

## 150 a §

*Yleisellä alueella ei ole osuutta yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.*

## 154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä *rasitteena* oikeus:

9) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen rakennuskaava- tai asemakaava-alueella, *ei kuitenkaan katualueella, liikenneväylän alueella eikä rakennuskaavatien alueella.*

9) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen *asemakaava-alueella.*

## 154 a §

*Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ssä tarkoitettun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa tarkoitettu. Sama koskee maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n 2 momentin mukaisia alueita.*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

## 155 §

Rasite, jota tarkoitetaan 154 §:n 1 momentin 1—4, 7 ja 9 kohdassa, sekä sanotun momentin 5 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen voidaan asemakaava- ja rakennuskaava-alueella perustaa myös kuntaa varten.

## 155 §

Rasite, jota tarkoitetaan 154 §:n 1 momentin 1—4, 7 ja 9 kohdassa, sekä sanotun momentin 5 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen voidaan *asemakaava-alueella* perustaa myös kuntaa varten.

## 156 §

Asemakaava- ja rakennuskaava-alueella saadaan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—3 ja 9 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 5 kohdassa tarkoitettu autojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

*Asemakaava-alueella* saadaan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—3 ja 9 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 5 kohdassa tarkoitettu autojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

## 157 §

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan *tai rakennuskaavan* toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä.

## 157 §

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä.

## 160 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tai antaa uusia rasitteen käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan *tai rakennuskaavan* toteuttamista. Tällainen toimenpide voidaan suorittaa ilman asianosaisten sopimustakin, jos rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta voidaan poistaa tai sitä vähentää eikä toimenpiteestä aiheudu oikeutetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa.

## 160 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tai antaa uusia rasitteen käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Tällainen toimenpide voidaan suorittaa ilman asianosaisten sopimustakin, jos rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta voidaan poistaa tai sitä vähentää eikä toimenpiteestä aiheudu oikeutetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa.

## 165 §

Tässä luvussa tarkoitettu rasitteen tai oikeuden perustaminen, siirtäminen tai poistaminen taikka muu rasitetta tai oikeutta koskeva asia käsitellään rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Asemakaava-alueen tonttijakoalueella suoritettavassa rasitetoimituksessa saadaan käsitellä 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu, yksityisistä teistä annetun lain mukaista oikeutta koskeva asia vain, jos kysymys on tällaisen oikeuden siirtämisestä, muuttamisesta tai poistamisesta. Muulla kuin edellä tarkoitettulla alueella rasitetoimituksessa saadaan käsitellä 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu yksityisistä teistä annetun lain mukaista oikeutta koskeva asia vain, jos samalla on kysymys 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua rasitetta koskevasta toimenpiteestä.

## 165 §

Tässä luvussa tarkoitettu rasitteen tai oikeuden perustaminen, siirtäminen tai poistaminen taikka muu rasitetta tai oikeutta koskeva asia käsitellään rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä.

*A semakaava-alueella* suoritettavassa rasitetoimituksessa saadaan käsitellä 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu, yksityisistä teistä annetun lain mukaista oikeutta koskeva asia vain, jos kysymys on tällaisen oikeuden siirtämisestä, muuttamisesta tai poistamisesta. Muulla kuin edellä tarkoitettulla alueella rasitetoimituksessa saadaan käsitellä 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu yksityisistä teistä annetun lain mukaista oikeutta koskeva asia vain, jos samalla on kysymys 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua rasitetta koskevasta toimenpiteestä.

## 168 §

Toimituksesta, joka suoritetaan taaja-asutukseen käytetyllä alueella, yleiskaava-, asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten tai jolle rantakaavan laatiminen on rakennuslain 123 a §:n mukaan tarpeen, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena. *Tässä tarkoitettua kutsukirjettä ei lähetetä kunnalle kuitenkaan niissä toimituksissa, jotka 5 §:n 3 momentissa on säädetty kiinteistöinsinöörin toimittavaksi.*

Toimituksesta, joka suoritetaan *suunnitelutarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaikutuksisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella* taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto *asemakaavan* laatimista varten, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena.

## 185 §

Uusi rekisteriyksikön raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava- tai rakennuskaava-alueella sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyiden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jol-

## 185 §

Uusi rekisteriyksikön raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä *asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueita*, sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyiden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemis-



*Voimassa oleva laki*

lei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle.

*Ehdotus*

tä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle.

## 209 §

Yleisen alueen mittauksen toimituskustannukset maksaa kunta.

Yleisen alueen *muodostamista koskevan kiinteistötoimituksen* toimituskustannukset maksaa kunta.

## 212 §

Toimituskustannukset kiinteistönmäärityksestä ja muusta sellaisesta toimituksesta, jonka suorittamisella voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puutteellisuus tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virheellisyys taikka muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä, maksetaan, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, valtion varoista osaksi tai kokonaan siltä osin kuin toimituksen suorittaminen on ollut yleisen edun vaatima. Tästä asiasta päättävät toimitusmiehet. *Jos edellä tarkoitettu toimitus koskee tonttia tai yleistä aluetta, kunnan kiinteistörekisterin pitäjä voi päättää, että toimituskustannukset maksetaan kunnan varoista.* Kuitenkin sellaisesta toimituksesta, jota tarkoitetaan 283 §:ssä, aiheutuvat toimituskustannukset maksetaan kokonaan valtion tai kunnan varoista.

Toimituskustannukset kiinteistönmäärityksestä ja muusta sellaisesta toimituksesta, jonka suorittamisella voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puutteellisuus tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virheellisyys taikka muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä, maksetaan, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, valtion varoista, *jos kiinteistörekisterin pitäjänä on maanmittaustoimisto, tai kunnan varoista, jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunnan viranomainen, osaksi tai kokonaan siltä osin kuin toimituksen suorittaminen on ollut yleisen edun vaatima.* Tästä asiasta päättävät toimitusmiehet. Kuitenkin sellaisesta toimituksesta, jota tarkoitetaan 283 §:ssä, aiheutuvat toimituskustannukset maksetaan kokonaan valtion tai kunnan varoista.

## 18 luku

(18 luku kumotaan)

***Tontin ja yleisen alueen merkitseminen kiinteistöksi kiinteistörekisteriin***

(219—230 §)

## 282 a §

*Rakennuslain 123 g §:ssä tarkoitettuun rantakaavatoimitukseen sovelletaan tämän lain säännöksiä, jollei rakennuslain säännöksistä muuta johdu. Jos rantakaavassa ei ole määrätty yhteiskäyttöoikeuden sisältöä eikä*

## 282 a §

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

sitä, millä tavoin maanomistaja saa käyttää yhteiskäyttöaluetta niin yksityiskohtaisesti kuin alueen tulevan käytön kannalta ja korvausten määrittämiseksi on tarpeen, on tämä tehtävä rantakaavatoimituksessa.

## 283 §

Määräyksen sellaisen toimituksen suorittamiseen, jota tarkoitetaan 212 §:n 2 momentissa, maanmittaustoimisto voi antaa hakemusta. Jos toimitus koskee tonttia tai yleistä aluetta, kunnan kiinteistörekisterin pitäjä voi antaa hakemusta toimitusmääräyksen edellä tarkoitettuun toimitukseen.

## 283 §

Määräyksen sellaisen toimituksen suorittamiseen, jota tarkoitetaan 212 §:n 2 momentissa, kiinteistörekisterin pitäjä voi antaa hakemusta.

## 285 §

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä sekä tontin tai yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maa-alueelta. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä ja 227 §:n 2 momentissa tarkoitettuun virheen oikaisemista koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maa-alueelta. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

## 285 a §

Asianosainen kiinteistöjen yhdistämistä taikka tontin tai yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevassa asiassa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta asia välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun kiinnityksestä vapauttaminen tehdään panttioikeuden haltijan suostumuksesta, jollei 224 §:n 3 momentista muuta johdu.

## 285 a §

Asianosainen kiinteistöjen yhdistämistä koskevassa asiassa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta asia välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun kiinnityksestä vapauttaminen tehdään panttioikeuden haltijan suostumuksesta.

## 288 a §

Edellä 28 §:n 1 momentissa sekä 224 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön tai tontin omistajan pyynnöstä. Kiinnityksestä vapauttaminen 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa, 134 §:n 2 momentissa tai 224

## 288 a §

Edellä 28 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön tai tontin omistajan pyynnöstä. Kiinnityksestä vapauttaminen 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa tai 134 §:n 2 momentissa

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

§:n 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa sovelletaan, mitä maakaaren 18 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajien ja näihin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksesta.

tarkoitettussa tapauksessa sovelletaan, mitä maakaaren 18 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajien ja näihin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksesta.

293 §

*Poiketen siitä, mitä tässä laissa säädetään kiinteistöjen muodostamisesta asemakaava-alueella, ei sellaisella asemakaava-alueella, jota tarkoitetaan kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetun lain (502/91) voimaantulosäännöksessä ja jonka osalta kunnanvaltuusto ei ennen tämän lain voimaantuloa ole tehnyt sanotussa voimaantulosäännöksessä tarkoitettua päätöstä, tapahtuvassa kiinteistön muodostamisessa kuitenkin sovelleta tontin ja yleisen alueen muodostamista koskevia säännöksiä. Tällaisella asemakaava-alueella ei myöskään sovelleta 5 §:n 3 momentin toimitusinsinööriä koskevia säännöksiä. Kunnanvaltuusto voi kuitenkin päättää, että tämän lain tontin ja yleisen alueen muodostamista koskevia säännöksiä sovelletaan myös edellä tarkoitetuilla asemakaava-alueilla, jolloin myös 5 §:n 3 momentin toimitusinsinööriä koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi.*

293 §

(kumotaan)

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .*

*Jos tämän lain voimaan tullessa voimassa olleen lain aikana vireille tullut tontinmittaus tai yleisen alueen mittaus on lopetettu ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan niiden osalta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä ja niiden nojalla annettuja määräyksiä.*

---

## 2.

**Laki****kiinteistörekisterilain 5 ja 14 b §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 16 päivänä toukokuuta 1985 annetun kiinteistörekisterilain (392/1985) 5 §, sellaisena kuin se on laissa 559/1995, sekä  
*lisätään* 14 b §:ään, sellaisena kuin se on laissa 274/1998, uusi 1 momentti, jolloin nykyinen 1 momentti siirtyy 2 momentiksi, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

## 5 §

Kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sen mukaan kuin maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Tonteista ja yleisistä alueista kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin rakennuslautakunnan valvonnan alaisena kiinteistöinsinööri. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

*Ehdotus*

## 5 §

Kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sen mukaan kuin maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. *Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain ( 1 ) 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueetta, kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta.* Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

*Kunta, joka toimii ennestään kiinteistörekisterin pitäjänä, voi päättää, ettei se ota huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisestä sellaisen 1 momentissa tarkoitettun asemakaavan osalta alueella, jolla ei ennestään ole asemakaavaa, jollei uusi asemakaava-alue rajoitu sellaiseen asemakaava-alueeseen, jonka osalta kunta ennestään huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä.*

*Kunta, joka huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä, voi päätöksellään siitä luopua. Jos kunta on päätöksellään aikaisemmin luopunut kiinteistörekisterin pitämisestä, se voi vain erityisestä syystä uudelleen ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisen.*

*Vastuu kiinteistörekisterin pitämisestä siirtyy viidennen kalenterivuoden alusta sen kalenterivuoden jälkeen, jona kunta on tehnyt 1 tai 3 momentissa tarkoitettun päätöksen, jollei kunta maanmittauslaitoksen asianomaisen maanmittaustoimiston kanssa toisin sovi.*

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

## 14 §

*Tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, haetaan muutosta valittamalla maa- oikeudelta noudattaen muutoin soveltuvien osin mitä hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.*

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .*

*Sellinen kunta, joka ennen tämän lain voimaantuloa on vastannut kiinteistörekisterin pitämisestä, vastaa siitä tämän lain voimaan tultua edelleen ilman eri päätöstä niillä asemakaava-alueilla, joilla ennen kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta annetun lain ( / ) voimaantuloa sovellettiin tontin ja yleisen alueen mittaamista ja rekisteröintiä koskevia säännöksiä. Jos tällainen kunta laatii alueelleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ensimmäisen asemakaavaan lain voimaantulon jälkeen, kunnan tulee huolehtia kiinteistörekisterin pitämisestä tällaisella asemakaava-alueella, jollei kunta 5 §:n 2 momentin mukaisesti toisin päättä.*

*Sen estämättä, mitä 5 §:ssä säädetään, kunta voi ensimmäisen kerran viimeistään vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta päättää, että se ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisen sellaisella asemakaava-alueella tai osalla sellaista asemakaava- aluetta, jolla ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa oli voimassa rakennuskaava. Tässä momentissa tarkoitettuun kunnan päätökseen perustuva kunnan velvollisuus pitää kiinteistörekisteriä alkaa vuoden kuluttua siitä päivästä lukien, jona kyseinen päätös on tehty, jollei kunta maanmittauslaitoksen asianomaisen maanmittaustoimiston kanssa toisin sovi.*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.*

## 3.

**Laki****kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 49 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/1977) 49 a §, sellaisena kuin se on laissa 556/1995, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

## 49 a §

Tämän lain mukaan omistusoikeudella lunastettu alue muodostetaan yhdeksi tai useammaksi lunastusyksiköksi siten, että eri käyttötarkoitusta varten lunastetut alueet muodostetaan eri yksiköiksi. Lunastusyksiköt voidaan muodostaa toisinkin, jos lunastuksen hakija sitä pyytää tai se on muutoin tarkoituksenmukaista eikä kiinteistöjärjestelmän selkeys vaarannu. Lunastajan suostumuksella lunastettu alue voidaan liittää hänen ennestään omistamaansa samaa tarkoitusta palvelevaan pakkolunastusyksikköön. Eri kuntiin kuuluvia alueita ei saa sisällyttää samaan pakkolunastusyksikköön.

Jos lunastaminen tapahtuu rakennuslain nojalla, voidaan lunastettu alue lunastajan pyynnöstä muodostaa muuksi kiinteistöksi kuin lunastusyksiköksi. *Milloin lunastuksen kohteena olevalla alueella on suoritettu tontinmittaus tai yleisen alueen mittaus, merkitään lunastettu alue kuitenkin tonttina tai yleisenä alueena kiinteistörekisteriin, jos merkittämisen edellytykset ovat olemassa, noudattaen, mitä siitä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään.*

*Ehdotus*

## 49 a §

Tämän lain mukaan omistusoikeudella lunastettu alue muodostetaan yhdeksi tai useammaksi lunastusyksiköksi siten, että eri käyttötarkoitusta varten lunastetut alueet muodostetaan eri yksiköiksi. Lunastusyksiköt voidaan muodostaa toisinkin, jos lunastuksen hakija sitä pyytää tai se on muutoin tarkoituksenmukaista eikä kiinteistöjärjestelmän selkeys vaarannu. Lunastajan suostumuksella lunastettu alue voidaan liittää hänen ennestään omistamaansa samaa tarkoitusta palvelevaan *kiinteistöön, mikäli lunastettavasta alueesta muodotettavan kiinteistön ja ennestään olevan kiinteistön kiinteistönmuodostamislaisissa säädetyt yhdistämisen edellytykset ovat olemassa.* Eri kuntiin kuuluvia alueita ei saa sisällyttää samaan rekisteriyksikköön.

Jos lunastaminen tapahtuu rakennuslain nojalla, voidaan lunastettu alue lunastajan pyynnöstä muodostaa muuksi kiinteistöksi kuin lunastusyksiköksi.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_  
 päivänä \_\_\_\_\_  
 kuuta \_\_\_\_\_