

OSITTAMISRAJOITUSTEN VUOKSI KESKEYTETYT  
LOHKOMISET HAJA-ASUTUSALUEELLA

Mattila Hanni

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2023

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Hanni Mattila	<b>Vuosi</b>	2023
<b>Ohjaaja</b>	Sami Porsanger		
<b>Toimeksiantaja</b>	Maanmittauslaitos, Hannu Penttilä		
<b>Työn nimi</b>	Osittamisrajoitusten vuoksi keskeytetyt lohkomiset haja-asutusalueella		
<b>Sivumäärä</b>	26		

---

Opinnäytetyöni tarkoituksena oli tutkia vain Maanmittauslaitoksen vastuualueella kaava-alueen ulkopuolella olevia lohkomisia, jotka keskeytyivät osittamisrajoitusten vuoksi.

Tässä opinnäytetyössä oli tarkoitus lainsäädännön, oikeustapausten ja saatavilla olevan kirjallisuuden ja Maanmittauslaitoksen sähköisten lähteiden avulla tutkia minkä vuoksi osittamisrajoituksiin päädyttiin, kuinka paljon niitä oli vireillä Maanmittauslaitoksen otannan mukaan ja mille alueelle lohkomiset pääasiassa keskeytyivät. Tutkimusotanta tehtiin 28.9.2023. Otanta rajattiin hakemalla 8 vastuualueen alue, missä oli hakukriteerinä vuoden 2013 jälkeen vireille tulleet lohkomistoimitukset ja joiden este oli osittamisrajoitus. Samalla tutkittiin, mitä keskeytyille lohkomisille tapahtuu, kun este poistuu 10 vuoden odotusajan jälkeen.

Tutkimustuloksissa eteläisen Suomen osuus korostui, kun taas muualla Suomessa tulokset olivat kohtalaisemmat. Muutamalla keinolla asia ratkeaisi ja vältyttäisiin 10 vuoden odottelulta. Lakimuutokset ovat hitaita menemään eteenpäin. Maanmittauslaitos päättää opinnäytetyön jatkokäytön.

Avainsanat

lohkominen, osittamisrajoitus, kiinteistönmuodostamislaki

Degree Programme in Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Hanni Mattila	<b>Year</b>	2023
<b>Supervisor</b>	Sami Porsanger		
<b>Commissioned by</b>	National Land Survey of Finland, Hannu Penttilä		
<b>Title</b>	Parcels Suspended Due to Partial Barriers outside the plan area		
<b>Number of pages</b>	26		

---

The purpose of this thesis study was to study only parcelling outside the plan area in the NLS's area of responsibility that was interrupted due to partitioning restrictions.

Legislation, court cases and available literature, as well as electronic sources at the National Land Survey of Finland were used to investigate why partitioning restrictions were chosen, how many of them were pending according to the National Land Survey's sample and on which area the parcelling was mainly concentrated. The survey sampling was carried out on 28 September 2023.

The sampling was limited by searching for 8 areas of responsibility where the search criteria was that the parcellings were initiated after 2013 and where the obstacle was partitioning restriction. At the same time, it was studied what happens to the suspended parcellings when the barrier will be removed after a 10-year waiting period.

In the survey results, the share of southern Finland was emphasized, while elsewhere in Finland, the results were more moderate. There are a few ways to solve the problem and avoid the 10-year period. Legislative changes are slow to move forward. The National Land Survey decides on the further use of the thesis.

**Keywords** parcelling out, parcels suspended, Real Property Formation Act

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	7
2 TOIMEKSIANTAJA .....	8
2.1 Maanmittauslaitos .....	8
2.2 UMA-tulosyksikkö .....	8
3 OSITTAMISRAJOITUS LOHKOMISSISSA.....	10
3.1 Osittamisrajoitus käsitteenä ja historiaa.....	10
3.2 Lainsäädäntöä .....	11
4 LOHKOMISTOIMITUKSEN KULKU .....	14
4.1 Lohkomistoimituksen aloitus .....	14
4.2 Tilanteita missä edellytyksiä lohkomiselle ei ole .....	14
4.3 10 vuoden säännös .....	16
4.4 10 vuoden säännöksen jälkeen .....	17
4.5 Muutama oikeustapaos osittamisrajoituksiin liittyen.....	17
5 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUS, TULOKSET JA KUSTANNUKSET .....	19
5.1 Opinnäytetyön toteuttaminen .....	19
5.2 Tutkimustulokset .....	20
5.3 Keskeytettyjen lohkomistoimitusten lukumäärä (otanta) .....	22
5.4 Osittamisrajoitusten kustannuksista.....	23
6 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	24
7 POHDINTA .....	25
LÄHTEET .....	26

## ALKUSANAT

Haluan kiittää työnantajaani Maanmittauslaitosta mahdollisuudesta opiskella työn ohessa.

.....

## KÄYTETYT LYHENTEET

JAKO	Toimitustuotantosovellus
JAKOInfo	Maanmittauslaitoksen toimitusrekisterin seurantajärjestelmä
KaavJL	Kaavoitusalueiden jakolaki
KKO	Korkein oikeus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
MK	Maakaari
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
UMA	Uudet kiinteistöt ja maanmittaus
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja

## 1 JOHDANTO

Asemakaava-alueiden ulkopuolella osittamisrajoitusten tarkoitus on edesauttaa rakennuspaikkojen perusvaatimusten toteutusta.

Osittamisrajoitussäädökset erotellaan lohkomisissa kahteen osaan, asemakaava-alueella oleviin ja asemakaava-alueen ulkopuolisiin. Asemakaava-alueissa on vielä eroina, onko kysymyksessä sitovan tonttijaon mukainen alue vai ei. (Malin 2022, 117.)

Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus lainsäädännön, oikeustapausten ja saatavilla olevan kirjallisuuden ja sähköisten lähteiden avulla tutkia minkä vuoksi osittamisrajoituksiin päädytään, kuinka paljon niitä on vireillä Maanmittauslaitoksen tilaston mukaan ja mitä keskeytetyille toimituksille tapahtuu keskeytyspäätöksen jälkeen.

Selvitän Maanmittauslaitoksen toimeksiannosta ja näkökulmasta osittamisrajoituksia. Miten paljon Maanmittauslaitoksen vastuualueella osittamisrajoitusten vuoksi keskeytettyjä lohkomisia on vuodessa ja millä alueilla niitä on ollut viimeisen 10 vuoden aikana sekä niihin liittyviä oikeustapauksia.

Olen työskennellyt Maanmittauslaitoksessa vuodesta 1995 lähtien erinäisissä tehtävissä. Työnantajani tarjotessa minulle tätä aihetta, sujuvasti siitä ensin kieltäydyin ihan siitä syystä, että tiennyt asiasta yhtään mitään. Onneksi sain uuden tilaisuuden, koska jatkossa mikäli saan tilaisuuden toimia toimitusinsinöörinä niin siinä vaiheessa on hyvä pohjatuntuma aiheeseen ja käsitykseni UMA-vastuualueen yhdestä lohkomisen esteestä sai uuden näkökulman. Tämän tutkimuksen kautta sain hyvän tilaisuuden tutustua osittamisrajoituksiin.

Tutkimuksessani käytän Maanmittauslaitoksen sisäisessä käytössä olevaa JAKOInfo-sovellusta, mistä pääsee hakemaan muun muassa vastuualueittain ja toimituslajeittain toimituksia.

## 2 TOIMEKSIANTAJA

### 2.1 Maanmittauslaitos

Maanmittauslaitoksen toimialaan lukeutuvat muun muassa kiinteistöjen omistamisen, kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden hallinnan, luototusjärjestelmään ja paikantamiseen tarvittaviin rekistereihin liittyvät toiminnot, paikkatietojen käytökelpoisuus ja käytön edistäminen sekä paikkatieto- ja kiinteistöalan tutkimukset. Maanmittauslaitos on maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalainen ja sen toimialueena on koko maa. (Laki Maanmittauslaitoksesta 2018/1025 § 1–2.)

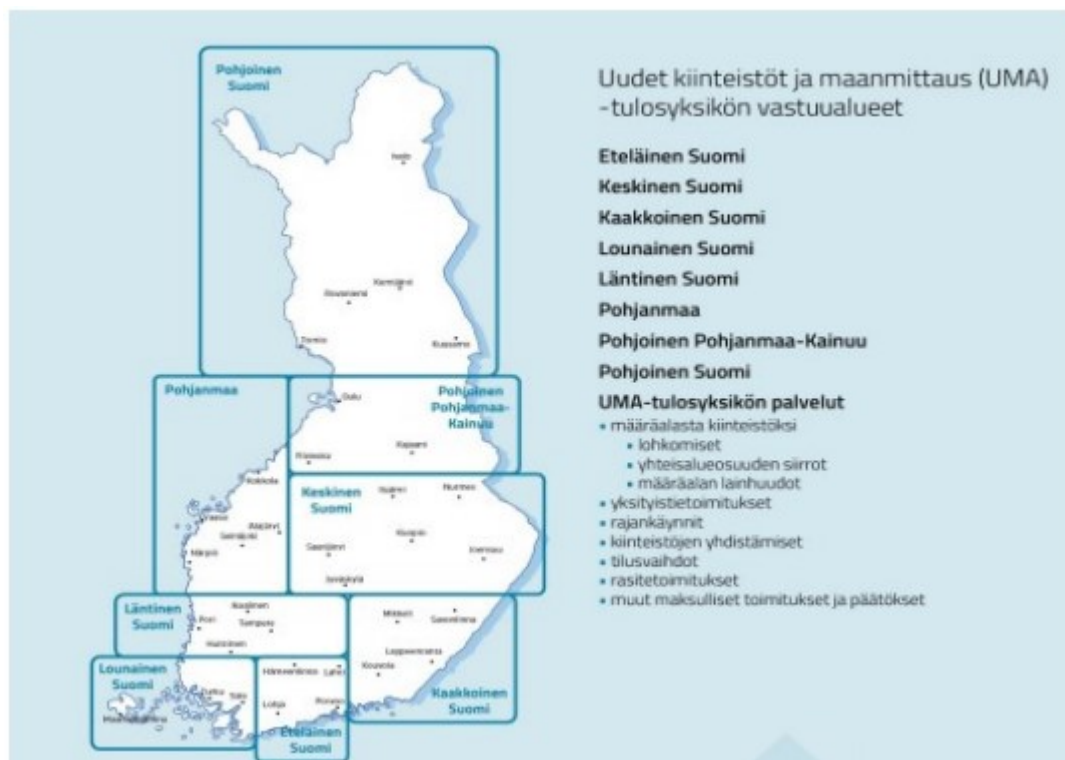
Maanmittauslaitoksen tehtävänä on toimialallaan muun muassa huolehtia kiinteistönmuodostamisista, paikantamisenperustasta, peruspaikkatietojen tuottamisesta sekä tuottaa asiantuntijapalveluita yhteiskunnan käyttöön ja huolehtia tarvittavien rekisterien ylläpidosta. (Laki Maanmittauslaitoksesta 2018/1025 § 1–2.)

Maanmittauslaitoksella on Suomessa toimipaikkoja 36 paikkakunnalla, Maarianhaminasta Ivaloon (Maanmittauslaitos 2023a). Työntekijämäärä on Maanmittauslaitoksen 2022 vuositilaston mukaan 1778, näistä on vakinaisia 1522. (Maanmittauslaitos 2022a).

### 2.2 UMA-tulosityksikkö

Tutkimukseni pääpainon ollessa lohkomisissa käyn seuraavaksi hieman läpi Maanmittauslaitoksen Uudet kiinteistöt ja maanmittaus tulosityksikköä (UMA). UMA on yksi tuotannon seitsemästä tulosityksiköstä. UMA-tulosityksiköt on jaettu 8 vastuualueeseen, joita ovat Eteläinen Suomi, Keskinen Suomi, Lounainen Suomi, Läntinen Suomi, Pohjanmaa, Pohjoinen Pohjanmaa-Kainuu ja Pohjoinen Suomi. (Kuvio 1.)





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

UMA-tulosityksikön palveluita ovat perusmaanmittaustoimitusten tekemisten lisäksi muun muassa rajankäynnit, rasitetoimitukset, yksityistietoimitukset sekä kiinteistörekisterinpitäjän maksulliset päätökset.

Maanmittauslaitoksen organisaatio rakentuu keskushallinnosta, sen alaisista valtakunnallisista toimintayksiköistä sekä koko viraston kattavista toiminnoista. Hallintopaikkana on Helsinki. (Laki Maanmittauslaitoksesta 2018/1025 § 3).

Maanmittauslaitosta johtaa pääjohtaja keskushallinnon tukemana. Pääjohtajan vastatessa Maanmittauslaitoksen toiminnan tuloksellisuudesta ja tehokkuudesta. (Laki Maanmittauslaitoksesta 2018/1025 § 3.)

### 3 OSITTAMISRAJOITUS LOHKOMISSISSA

Lohkomisen edellytykset ositellaan yksityisoikeudellisiin ja julkisoikeudellisiin edellytyksiin. Yksityisoikeudelliset edellytykset ovat toimituksen kohteena olevan alueen omistussuhteiden ja kiinnitysten selvittämistä. Julkisoikeudelliset edellytykset koskevat yleisen edun vuoksi olemassa olevia kiinteistön muodostamisen rajoituksia, joista merkittävimmät liittyvät maankäytön suunnittelusta ja rakentamisesta johtuviin osittamisrajoituksiin. (Majamaa & Markkula 2016, 62.)

#### 3.1 Osittamisrajoitus käsitteenä ja historiaa

KML:n osittamisrajoitusten tarkoituksena säädellä rakennuspaikaksi lohkottavien kiinteistöjen muodostamista. Kiinteistömuodostamislain periaatteena on, että kiinteistöjaotuksen tulee kuvata maanomistusta. Määräalat, joissa perusteena on luovutus eli kauppa tai lahja tulee pääsääntöisesti muodostaa kiinteistöksi huolimatta siitä, myönnetäänkö niille rakennuslupaa vai ei (TMK 2023b, 5).

Maa- ja metsätalouden järjestelmässä kylällä on ollut Suomessa alusta alkaen oleellinen merkitys. Kylä on muodostunut taloista. Talojen koot ja taloihin kuuluvat etuudet oli aikanaan toteutettu niin, että omina viljelminä ne varmistivat perheelle riittävän toimeentulon. Tilanteessa missä talo joutui yhteisomistukseen joko perinnön tai tilanosuuksien luovutuksen kautta jaettiin se pienempiin osiin tiloiksi. Taloista ja tiloista myös myytiin tai muuten luovutettiin pois määräaloja. Näin syntyivät kaksi osittamismuotoa, halkominen ja lohkominen. (Vitikainen 2014, 67–68.)

Keskiajalta nykyaikaan on ollut osittamista sääteleviä säädöksiä ja niiden tarkoituksena on ollut hallita, ettei tiloja jaettu holtittomasti ja yhteiskunnalle epäedullisesti. Vuoden 1848 maanmittausohjesäännössä halkomisesta tuli ensimmäistä kertaa virallinen toimitusinsinöörin suorittama maanmittaustoimitus, jossa noudatettiin isojaosta annettuja säädöksiä ja johon tarvittiin kuvernöörin määräys sekä vielä pienempiin osiin jaettaessa kihlakunnanoikeuden lupa. (Vitikainen 2014, 68.)

Määräalan muodostaminen itsenäiseksi tilaksi lohkomalla suoritettiin meillä ensimmäistä kertaa virallisena maanmittaustoimituksena vuonna 1864 osittamisasetuksessa (32/1864). Vuonna 1883 osittamisasetuksessa osittamisrajoituksia kevennettiin ja osittaminen vapautui lähes täydellisesti vuoden 1916 jakolainsäädännössä. (Vitikainen 2014, 67–68.)

### 3.2 Lainsäädäntöä

Suurin osa kiinteistötoimituksista ja kiinteistönmuodostamistoimituksista toteutetaan rakentamista varten. Kiinteistönmuodostamislain määräykset eivät silti ohjaa alueiden käyttöä, eivätkä päätä sitä, mihin tarkoitukseen aluetta saadaan käyttää. Ne ratkaisut tehdään kuntien kaavoituksessa ja rakennuslupamenettelyssä. (Vitikainen 2014, 81.)

Rakentamisen edellytyksiä ja kiinteistönmuodostamista ei KML:ssa ole kokonaan eroteltu toisistaan. Yhtymäkohtina ovat rakentamisen ohjaamiseksi KML:iin sisällytetyt eräitä kiinteistönmuodostamista koskevia osittamisrajoituksia (KML 1995/554 § 32, 33 ja 53). Ne rajoittavat rakennuspaikan muodostamista. (Vitikainen 2014, 81.)

Kiinteistönmuodostamislain 33 §:n mukaan lohkomisen ei saa vaikeuttaa kaavan toteuttamista ja lisäksi tulee katsoa, ettei kiinteistöä muodostettaessa vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkomisen koskee:

- 1) *”oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitettua aluetta;*
- 2) *maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta;*
- 3) *aluetta, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten; tai*
- 4) *maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista ranta-aluetta, jolla ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty.”* (KML 1995/554 33 §.)

*”Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan 1 momentin estämättä lohkoa kiinteistöksi, jos*

- 1) *kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen;*

- 2) määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen keskeyttäessä saadaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu tai 171 §:n mukainen poikkeus;
- 3) 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen;
- 4) lohkottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa; taikka
- 5) määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista.” (KML 1995/554 33 §.)

”Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräala lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön, jollei lohkomisen huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.” (KML 1995/554 33 §).

”Epätietoisuus siitä, sijaitseeko määräala maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, on toimitusinsinöörin siirrettävä paikallisen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaistavaksi.” (KML 1995/554 33 §).

”Sen estämättä, mitä edellä 1–3 momentissa säädetään, määräala asemakaavan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella saadaan lohkomalla muodostaa kiinteistöksi, jos ostaja maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan on menettänyt oikeutensa purkaa kauppa.” (KML 1995/554 33 §).

Edellytykset lohkomiselle ovat vahvasti kytköksissä alueen rakentamiskelpoisuuteen, ja rakentamisen ohjausjärjestelmässä rakennuspaikan käsitteellä on hyvin keskeinen asema. (TMK 2023, 10).

Rakennuspaikan termiä onkin tarkasteltava aina MRL:n säännösten kautta. Rakennuspaikka on asemakaava-alueen ulkopuolella osoitettu rakennusluvassa.

Rakennuslupa puolestaan voi perustua myönnettyyn poikkeamislupaan tai suunnittelutarveratkaisuun. (TMK 2023, 10.)

Lohkominen suoritetaan sellaisen kiinteistön muodostamiseksi, joka on tarkoitettu rakennuspaikaksi. Ratkaisun siitä, onko kiinteistöstä rakennuspaikaksi, tekee kuitenkin aina MRL:ssa tarkoitettu viranomainen MRL:n nojalla. (TMK 2023, 10.)

KML:n osittamisrajoitusten rakennetta uudistettiin 1.10.2011 voimaan tulleella muutoksella, säädöskokoelman numero 914/2011. Valmistelussa lähtökohdaksi oli, että osittamisrajoitukset pääsääntöisesti poistettaisiin. Hallituksen esitys HE 265/2009 vp. on alun perin kirjoitettu tästä lähtökohdasta. Hallituksen käsittelyn sekä eduskuntakäsittelyssä kuitenkin päädyttiin osittamisrajoitusten säilyttämiseen, vaikkakin säännösrakenteeltaan uudistettuina. (TMK 2023, 5–6.)

Lohkomisiin liittyvät osittamisrajoitukset sisältyvät nyt KML 32 ja 33 §:ään. Viimeisimmän muutoksen valmisteluhistoriasta johtuu, etteivät muutoksien perustelut hallituksen esityksessä vastaa voimaan jääneitä säännöksiä. Nykyiset säännökset saivat lopullisen muotonsa eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä 28/2010 valtiopäiville. (TMK 2023, 6.)

Valiokunta pitää ongelmallisena, että osittamisrajoitukset saavat aikaan pysyvien määräalojen syntyminen, tällöin se johtaa pikkuhiljaa aukkoihin kiinteistötietojärjestelmässä ja vähentää järjestelmän luotettavuutta ja käyttökelpoisuutta perusrekisterinä. Kaupan fyysisen ja oikeudellisen tekijän määrittely vaikeutuu ajan kuluessa varsinkin tilanteissa, missä määräala on luovutuskirjassa määritelty tulkinvaraisesti eikä sen ulottuvuutta voida kiinteistötoimituksessa määrittää. Kiinteistön ulottuvuuden tarkka määrittäminen kiinteistötoimituksessa on myös tulevia edelleen luovutuksia silmällä pitäen kaupan osapuolten etu. (Eduskunta Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö 28/2010 vp.)

## 4 LOHKOMISTOIMITUKSEN KULKU

### 4.1 Lohkomistoimituksen aloitus

Lohkominen tulee automaattisesti vireille määräalan saatua lainhuudon. Tiettyissä tapauksissa lohkominen tulee vireille myös hakemuksen perusteella mutta tässä opinnäytetyössä en käsittele hakemukseen perustuvia lohkomisia. Toimituksen tekijäksi määrätty toimitusinsinööri tekee arkistotutkimukset ja lainhuutoa myönnettäessä käy läpi alustavasti lohkomisen edellytyksiä.

Toimitusinsinööri tiedottaa lohkomisen kokouksesta asianosaisille, määräalan ostajalle ja myyjälle. Kokouksen alussa toimitusinsinööri käy läpi tiedottamista ja kokouksen laillisuutta. Toimitusinsinöörin selostaessa toimituksen tarkoitusta, kulkua ja edellytyksiä hän selvittää määräalan sijaintia suhteessa kaavoitukseen ja onko määräala tarkoitettu rakennuspaikaksi.

Suurimmalta osin lohkomistoimituksen tarkoitus on rakennuspaikaksi lohkominen. Joissain tapauksissa rakennukset ovat jo rakennettuja ja sitten vasta lohkotaan alue rakennusten ympäriltä. Pääosassa asia on toisin päin. Kun määräala lohkotaan omaksi kiinteistöksi, voivat lohkomisen esteeksi tai hidasteeksi tulla osittamisrajoitukset.

### 4.2 Tilanteita missä edellytyksiä lohkomiselle ei ole

Toimitusinsinööri selostaa asianosaisille, miltä osin edellytykset eivät täyty. Asianosaisilla voi olla virheellinen käsitys määräalan kelpoisuudesta rakennuspaikaksi, tällöin toimitusinsinöörin tulee oikaista väärä käsitys ja selventää MRL:ssä säädetyt edellytykset (KML 34 §). Esimerkiksi MRL:n mukaan rakennuspaikan tulee olla rakentamiskelpoinen ja riittävän suuri ja tulevat rakennukset tulee voida sijoittaa riittävän kauas naapureista. Mikäli näissä ilmenee puutoksia, ei lohkomista voi suorittaa, ja näissä tilanteissa toimitusinsinööri päättää keskeyttää lohkomisen.

Lohkomistoimituksessa kunnat voivat ensin vastustaa pinta-alan perusteella lohkomista ja toimitus keskeytetään. Kiinteistönmuodostamislain 179.2 momentissa

sanotaan, että ”*Jos toimituksen jälkeen suorittamisen edellytyksissä ilmenee sel-lainen puutteellisuus, joka voi korjaantua keskeytetään toimitus*”. Puutteen pois-tumisia tapahtuu välillä ja kunnat puoltavatkin lohkomista, jolloin lohkominen voi-daan saattaa loppuun. Vastaavanlaisia tilanteita on vastuualueilla oletettavasti useitakin mutta niiden tutkiminen ei ollut tämän opinnäytetyön aihe.

Edellytykset rakennuspaikan lohkomiselle saattavat täytyä myös, jos ostaja ja myyjä tekevät kaupan lisämaasta, jolla on tarkoitus kasvattaa lohkontavan mää-räalan pinta-alaa rakennusjärjestyksen mukaiseksi. Lisäalueen luovutus voidaan tehdä myös lohkomistoimituksen aikana, jolloin on otettava huomioon muoto-määräykset mitkä liittyvät lisämaan hankintaan.

Rakennuspaikka käsittää samaan kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten paikat pihapiireineen. Haja-asutusalueella rakennuspaikan tulee täyttää rakennusluvan ja mahdollisen suunnittelutarveratkaisun vaatimukset. Poikkeuslupapäätöksissä on saatettu asettaa ehto, että rakennuspaikkana pidetään koko tilaa yhtenä ra-kennuspaikkana. Tämä saattaa tulla ongelmaksi tilanteissa, missä lopulta paljas-tuu, että kunnan/kaupungin mukaan rakennuspaikat ovatkin kaikki jo käytössä ja luovutetun määräalan sijaintikohdalle ei ole osoitettu yleiskaavassa varsinaista rakennuspaikkaa.

Esimerkiksi vuonna 1920 myönnettyä rakennuslupaa ja rakennuspaikkaa on kä-siteltä koko emätilalle kuuluvana paikkana, vaikka talouskeskuksen aluetta eikä siihen mihin nykyinen lohkominen kohdistuu. Eli kaava ei mahdollista rakennus-paikan lohkomista. Rakennuspaikalle asetetut vaatimukset koskevat niin lohko-kuin kantatilaakin tämä on myös yksi syy keskeyttää lohkomistoimitus. Tämä voi-daan muuttaa Korkeimman oikeuden päätöksellä siitä lisää luvussa 4.4. Vaikka tapauksessa on kyse ranta-osayleiskaava-alueesta, kuitenkin tapauksessa käy hyvin ilmi, mitä tarkoitan rakennuspaikan ulottuvuudella.

Määräala haja-asutusalueella saadaan muodostaa lohkomalla kiinteistöksi, jos ostaja on maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan menettänyt oikeutensa purkaa kauppa. Kun on kulunut määräalan hallinnan luovutuksesta yli 10 vuotta, saadaan määräala osittamisrajoituksista huolimatta muodostaa kiinteistöksi. Val-lintavirhe on yksi kaupan purkuperusteista. On muistettava, kun arvioidaan val-

lintavirhettä, että se perustuu kaupantekohetken mukaiseen tilanteeseen. Vallintavirhettä on käsitelty laajemmin MK:n 2. luvussa. Toimituksessa asianosaiset saattavat sopia keskenään, että ryhtyvät kaupan purkamiseen. Yhdessä tapauksessa kävi niin, että määräalan ostajat ostivat myös jäljellejäävän kiinteistön, jolloin lohkomista ei tehty. Aiemmin tämä sama toimitus oli keskeytetty osittamisrajoitusten vuoksi.

Toimituksessa tapahtuva määräalan lohkomisen ei takaa 10 vuoden jälkeenkään sitä täytyvätkö rakentamisen edellytykset. Rakentaminen rakennuspaikaksi tarkoitetulla kiinteistöllä ratkaistaan poikkeamisluvalla, suunnittelutarveratkaisulla ja jokaisessa tapauksessa rakennusluvalla. Toimitusinsinööri tekee tapauskohtaisesti päätöksen jokaisessa keskeyttämistapauksessa ja kertoo tilanteet missä tapauksissa lohkomista voidaan jatkaa.

#### 4.3 10 vuoden säännös

Kuten kappaleessa 3.2 kävi ilmi, että jos luovutettua määräalaa ei voida muodostaa kiinteistöksi KML:n osittamisrajoitusten vuoksi, toimitus jätetään sikseen. MK 2:18:n 6 kohdan säännös huomioon ottaen voidaan kauppa ostajan kanteesta myöhemmin purkaa alioikeudessa. Jos purkamista ei enää voi tehdä kaupanteosta laskettavan 10 vuoden määräajan kuluttua umpeen, lohkomisen kuitenkin saadaan suorittaa osittamisrajoituksesta riippumatta. Lohkomisen ei silloinkaan tuo muodostetulle uudelle kiinteistölle sellaista lisäetua, että sille esimerkiksi olisi myönnettävä rakennuslupa. (Majamaa & Markkula 2016, 48.)

10 vuoden säännös tulee maakaaren 2. luvusta pykälästä 34, purkuoikeuden rajoitukset. Kauppaa ei saa purkaa, ellei kannetta purkuun ole nostettu 10 vuoden kuluessa kaupan kohteen hallinnan siirtymisestä.



#### 4.4 10 vuoden säännöksen jälkeen

Mitä sitten tapahtuu, kun 10 vuotta on kulunut eikä mitään uutta ole ilmennyt? Toimitusta jatketaan määräajan päättymisen jälkeen normaalisti. Toimitus palautuu takaisin JAKO:n vireilletulo listalle, kun toimituksen tietoihin on tallennettu alkuperäinen aloittamispäivä ja päivämäärä koska 10 vuotta täytyy.

Toimituksia on yleisesti ottaen vuosi tasolla vähän ja toimitusinsinöörit tietävät omien alueiden toimitukset. Toimitukset eivät jää lohkomatta. Toimitusinsinööri lähettää uudelleen kutsun ja toimitus etenee niin kuin taukoa ei olisi ollutkaan.

#### 4.5 Muutama oikeustapaus osittamisrajoituksiin liittyen

Korkeimman oikeuden ratkaisu pinta-ala kysymykseen:

*KKO 1992:43: ”Lohkomista muuhun tarkoitukseen kuin rakennuspaikkana käytettävän tilan muodostamiseksi ei voitu KaavJL 24.2 §:n mukaan suorittaa, kun rakennuspaikkana edelleen käytettävän kantatilan pinta-ala ei olisi täyttänyt kunnan rakennusjärjestyksen pinta-ala vaatimusta.”* (Majamaa & Markkula 2016, 70.)

Korkeimman oikeuden ratkaisu rakennuspaikan sijaintiin:

*KKO 2006:103: ”A ja B omistivat murtolukujen 1/6 ja 5/6 osoittamassa suhteessa 8000 m<sup>2</sup> suuruisen tilan alueella, jolle vuonna 2004 oli tullut voimaan rantaosayleiskaava. A:n hallinnassa olevalla tilanosalla oli vuonna 1946 rakennettu kesämökki ja B:n hallitsemalla tilanosalla oli vuonna 1966 ja 1986 myönnettyjen rakennuslupien perusteella rakennettu kesämökki ja saunarakennus.”* (Majamaa & Markkula 2016, 72.)

*”Korkein hallinto-oikeus oli vuonna 2004 hylännyt A:n ja B:n oasyleiskaavasta tekemän valituksen, jossa he vaativat kaavaa muutettavaksi siten, että tilalle merkitään yhden rakennuspaikan sijasta kaksi rakennuspaikkaa.”* (Majamaa & Markkula 2016, 72.)

*”Tilasta 1/6 osan omistanut A haki tilan halkomista, mitä B ei vastustanut. Kunta vastusti tilan osittamista.”* (Majamaa & Markkula 2013, 72.)

*”KKO kumosi (toimitusinsinöörin ja) maaoikeuden kielteisen päätöksen. KKO totesi, että tilalle oli rakennettu kaksi erillistä vapaa-ajan asuntoa. KKO lausui edelleen, että seikalla, miten rakennuspaikka on rakennuslupaa myönnettäessä yksilöity, ei ole merkitystä nyt ratkaistavana olevan kysymyksen kannalta. Kun tilalle oli jo ennen yleiskaavamääräyksen voimaantuloa laillisessa järjestyksessä muodostunut kaksi rakennuspaikkaa, KML 34.4 §:n soveltamiselle ei ole maaoikeuden toteamaa estettä.”* (Majamaa & Markkula 2016, 72.)

Osittamisrajoitusten rakennetta uudistettiin 1.10.2011 vuodelta 2014 on ollut vireillä maa- ja metsätalouden osittamisrajoitusten tapaus Nokialta, missä oli tarkoitus lohkoa tilasta kaksi määrääalaa kahdeksi rakennuspaikaksi, esteenä ei ollut kaavoitus eikä mitään maankäyttöä rajoittavia tekijöitä. Nokian kaupungin rakennusjärjestys vaati rakennuspaikan kooksi vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Kaupunki vastusti lohkomista ja valitti maa- ja metsätalouteen. Kaupunki oli ryhtynyt suunnittelutarvetoimenpiteisiin ja lopputulos oli, että maa- ja metsätalouden kumosi toisen määrääalan lohkomisen ja puolsi toista.

Asia eteni korkeimpaan oikeuteen ja korkein oikeus piti aluetta suunnittelutarvealueena, jolloin se kumosi maa- ja metsätalouden puoltaman lohkomisen. Eli näin ollen lohkomiselle ei ollut perusteita.

Käräjäoikeudessa ei ole vireillä yhtään osittamisrajoituksen vuoksi keskeytettyä lohkomista 27.9.2023 tilanteen mukaan. Osittamisrajoitusten vuoksi keskeytetyistä lohkomisista on 27.10.2023 mennessä saadun tiedon perusteella valitettu muuttuneen lainsäädännön 1.10.2011 jälkeen 6 kertaa.

## 5 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUS, TULOKSET JA KUSTANNUKSET

### 5.1 Opinnäytetyön toteuttaminen

Opinnäytetyö toteutettiin käyttämällä Maanmittauslaitoksen JAKOInfo-sovellusta (kuvio 2) hakemalla kaikki UMA-vastuualueiden alueella olevat lohkomiset, joissa on esteenä osittamisrajoitus.

**Toimitusten hakuehdot**

Vastuualue: UMA Eteläinen Suomi

Prosessi:

Tiimi:

Toimitusinsinööri:

Toimituslaji: 1010 Lohkominen

Vaihe: viimeinen

Määräys: ennen/jälkeen -vuosi: 2013 -kuukausi:

Este: Osittamisrajoitus

Loppulaskutettu:

Tulostetaan: Kaikki

Lajittelujärjestys: Kunta

Tyhjennä Hae

Kuvio 2. Haku-ikkuna, ensimmäisenä on UMA Eteläisen hakukriteerit (Maanmittauslaitos, JAKOInfo)

Hain jokaisen UMA-yksion tällä tavalla ja tein haun kunnittain lajiteltuna. Lajittelujärjestys kohtaan voi valita, vaikka toimitusinsinöörin tai toimitusnumeron. Listan tulokset voi viedä Exceeliin, jossa tuloksia on helppo muokata.

Kuviossa 3 on hakutuloksen kappalemäärä ja kuvio 4 havainnollistaa hakutulosta.

Vastuualue: UMA Eteläinen Suomi (2011)  
 Toimituslaji: Lohkominen (1010)  
 Este: Osittamisrajoitus (10)  
 Määräyspäivä: 2013 tai myöhempi

Tulostettu: Kaikki  
 Lajittelujärjestys: Kunta

Yhteensä: 84 kpl

Kuvio 3. Hakutuloksen kappalemäärä (Maanmittauslaitos JAKOinfo)

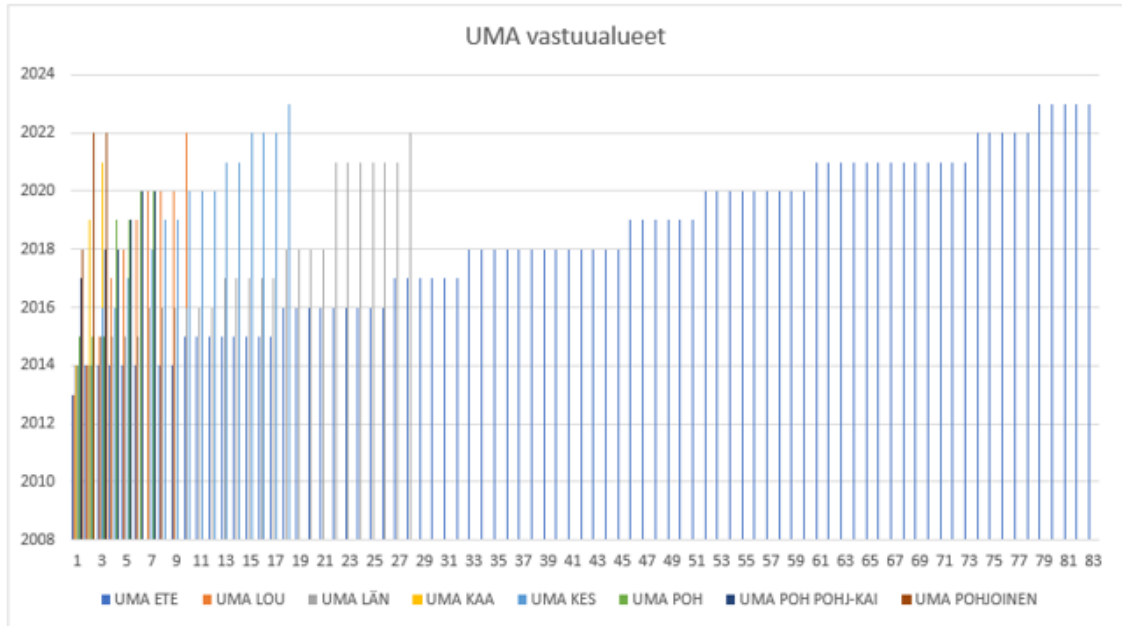
Kuviossa 4 on osittain peitetty toimitusnumero ja kiinteistötunnus sekä kokonaan toimitusinsinöörin nimi. Kuvioista selviää kuitenkin pääasia, miltä hakutulos näyttää.

Tnro	Toimituslaji	Kunta	Kohteiden nimi	Toimitusinsinööri	Viimeinen vaihe	Este
	Vireille	Kohde			Vaihepvm	
<a href="#">2019-010049</a>	Lohkominen Asikkala	2019-10-16 16-102-14-271001	MAANMITTAUS		Aloitettu 2020-05-18	
<a href="#">2021-060070</a>	Lohkominen Asikkala	2021-07-05 10-102-10-01001	MAANMITTAUS		Aloitettu 2022-04-28	
<a href="#">2020-040080</a>	Lohkominen Asikkala	2020-10-20 10-110-10-001005	MAANMITTAUS		Aloitettu 2021-03-10	
<a href="#">2020-000071</a>	Lohkominen Asikkala				Aloitettu	

Kuvio 4. Ote JAKOinfon näkymästä hakutuloksineen (Maanmittauslaitos JAKOinfo)

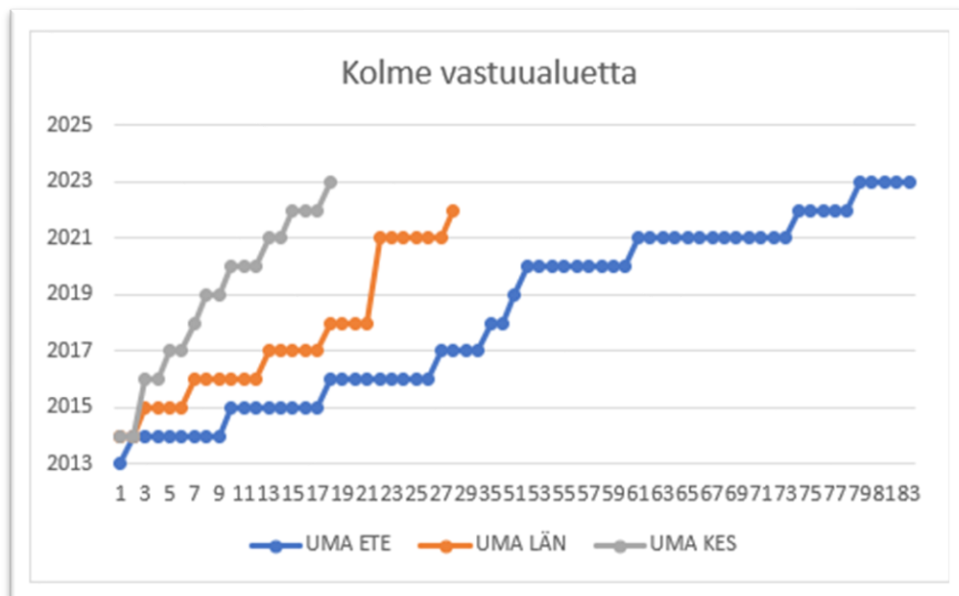
## 5.2 Tutkimustulokset

Tutkimustuloksista voi päätellä, että ruuhkasuomessa UMA Eteläisen vastuualueella on eniten osittamisrajoitusten vuoksi keskeytettyjä lohkomisia 84 kpl, koko maassa n.161 kpl. Hyvänä kakkosena tulee UMA Läntisen 28 kpl ja UMA Keski-  
 keski- 18 kpl alueet. Kuviossa 5 ovat koko maan vastuualueet ja otanta on tehty 28.9.2023 klo 8 mennessä. Tämän jälkeen vireille tulleita ei ole otettu mukaan.



Kuvio 5. Koko maan vastualueet (Maanmittauslaitos 2023 JAKOInfo)

Kuviossa 5 on havainnollistettu, että UMA Eteläisen vastuualueella on eniten osittamisrajoitusten vuoksi keskeytettyjä lohkomisia, vaalean siniset palkit. Vastualueet UMA Lounainen 10 kpl, UMA Kaakkoinen 3 kpl, UMA Pohjanmaa 7 kpl, UMA Pohjoinen Pohjanmaa-Kainuu 7 kpl ja UMA Pohjoinen 3 kpl. Havainnollisuuden vuoksi alla olevassa kuviossa 6 näkyy kolmen vastualueen kaaviot, missä niitä on eniten.

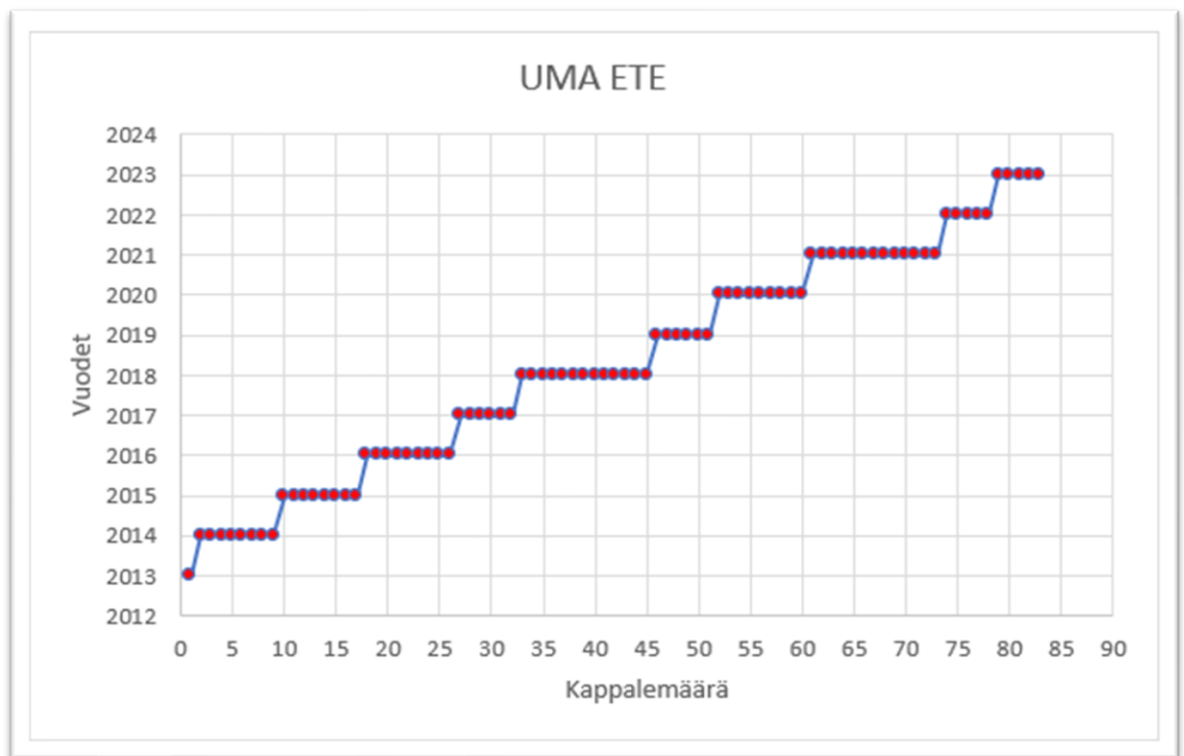


Kuvio 6. Kolme määrällisesti eniten on UMA Eteläisen 84 kpl, UMA Keskisen 18 kpl ja UMA Läntisen 28 kpl alueilla (Maanmittauslaitos 2023 JAKOInfo)

### 5.3 Keskeytettyjen lohkomistoimitusten lukumäärä (otanta)

Otannassa koronavuodet, jotka sijoittuivat 2020 kevästä 2022 kevääseen sisältyvät tähän mukaan ja eivät juurikaan näkyneetkään näissä tilastoissa. Kokonaiskuvaa katsottaessa koronavuosien aikana ei tilastollisesti ollut minkäänlaista suurta ryntäystä ainakaan näiden toimitustensalossa. Tarkennuksena vielä, että tilastot koskevat pelkästään osittamisrajoitusten vuoksi keskeytettyjä lohkomisia.

Kuviossa 7 näkyy vielä vuositason osittamisrajoitusten vuoksi keskeytetty lohkomiset UMA Eteläisen alueella.



Kuvio 7. Kaavio UMA Eteläisen kappalemäärästä (Maanmittauslaitos 2023 JAKOInfo)

Syitä keskeytyksiin satunnaisessa järjestyksessä oli määräalan liian pieni pinta-ala tai emätilan pinta-ala joka lohkomisen jälkeen jää liian pieneksi eikä tällöin täytä kunnan rakennusjärjestyksen pinta-ala vaatimusta. Toisena mikä tuli usein eteen oli rakennuspaikan määritelmä missä rakennuspaikka yleiskaavassa sijaitsee, alueella jo valmiina olevat rakennukset ja näiden keskinäinen suhde. Tein haun vielä 20 tapauksen otannalla, missä tutkin löytyisikö kaupanpurku tai sikseen jättämisperusteella olevia toimituksia, jotka liittyisivät tutkimusaiheeseen ja

löysin kaksi purkutapausta, joissa oli määräalan ostajat ostaneet myös jäljellejäävän kiinteistön. UMA Eteläisen vastuualueella löytyi 18 kappaletta muista syistä johtuvia siksien jättämistapauksia kuin tutkimusaiheesta johtuvia.

#### 5.4 Osittamisrajoitusten kustannuksista

Maanmittauslaitoksen PETO-ydinprosessitiimin kokouspöytäkirjan 4/2013 mukaan, osalaskutuksen suuruus osittamisrajoituksista johtuvista toimitusten keskeytmisistä on 20 % kiinteistötoimitusmaksusta. Tämän jälkeen on linjattu, että kyseinen osalaskutus ei koske kaavallisista syistä keskeytettyjä lohkomisia. Tämän vuoksi tämän toimituksen yhteydessä ei kiinteistötoimitusmaksun osalaskutusta peritä. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Toimituksessa voi tulla kyseeseen tapaus, jossa lohkominen on keskeytetty mutta toimituksen yhteydessä on rekisteröity erillisellä viranomaispäätöksellä, vaikka tieoikeus, kuten on toimittu seuraavan kappaleen tapauksessa.

Tieoikeuden sijainti rekisteröidään saantokirjan karttaliitteen ja toimitusajankohdan ilmakeku-aineiston perusteella paikoilleen. Sijainti voi lohkomistoimituksen loppuunsaattamisen yhteydessä tarkentua, kun määräalan uusi pohjoisraja saadaan maastoon määritettyä. Luonnollisesti lohkomisen loppuunsaattamisen yhteydessä tämä nyt määräalan hyväksi merkitty tieoikeus tulee jäämään määrälalasta muodostettavan lohkokiinteistön hyväksi. (Maanmittauslaitos 2014.)

Tästä tapauksesta ei asiakkaille tullut kustannuksia. Väistämättä heräsi ajatus, että nyt on keskeytyksessä n. 160 kappaletta lohkomisia ja lähes jokainen laskuttamatta jäänyt toimitus tuo loven valtion kassaan.

Joissain toimituksissa ei ole mainintaa toimitusmaksusta, joten maksu on näin ollen, ajankohtainen sitten vasta kun lohkominen tulee uudestaan vireille. Laskun teko vaiheessa toimituksen hinta tulee alkuperäisen vireilletulo vuoden mukaan.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Määräalan ostajalla on myös vastuu asiasta. Hänen on puolestaan kunnan kanssa ensin varmistettava ja myyjän kanssa ostettavan alueen rakentamiskelpoisuus sitten hakea rakentamislupa ja näiden jälkeen on vasta aihetta tehdä kaupat ja lohkoa. Osittamisrajoituksia ei tällöin lainkaan tarvita asemakaava-alueen ulkopuolella eli KML 33 § olisi ”turha”. (Markkula 2023.)

Tietyissä tilanteissa on käytössä kunnan etuosto-oikeus, joka on 3 kk. Tätä voisi käyttää myös keinona välttää osittamisrajoitukset eli myyjällä ja ostajalla olisi kolme kuukautta aikaa selvittää rakentamiskelpoisuus ja lainhuudon myöntäminen odottaisi tuon ajan. Kuitenkaan nykylainsäädännön vuoksi lainhuudon myöntämiselle ei ole estettä. Maanmittauslaitos ei ratkaise sitä seikkaa saako alueelle rakentaa.

Kaavoitustilanne selvitetään viran puolesta toimituksessa. Jos rajoituksia tarkastelee kiinteistöjärjestelmän selvyuden kannalta, muodostuu niiden olemassaoloon erilainen painotus, kuin jos tarkastelun kohteena on alueidenkäytön tarkoituksenmukaisuus. (Malin 2022, 118.)

Kunnan erillinen rakennusjärjestys on vieras käsite sellaiselle henkilölle, joka ei ole koskaan asian kanssa joutunut tekemisiin ja rakennusjärjestyksen säädökset voivat tulla yllätyksenä. Ehkä tässä voisi katse kääntyä kuntiin/kaupunkeihin ja heidän tiedottamiseensa jollain tapaa enempi asiasta

Tutkimuksen kautta sain selville, mitä tarkoittaa osittamisrajoitukset ja missä tilanteessa niitä sovelletaan. Monimutkainen lainsäädäntökin tuli tutuksi.

JAKOINFO-sovellusta voisi päivittää monipuolisemmaksi ja siihen enempi hakuvaihtoehtoja. Ehkäpä seuraava tähän aiheeseen liittyvää tutkimusta voisi olla laajentaa esimerkiksi kyselyllä toimitusinsinööreille, miten he kokevat osittamisrajoitukset käytännössä.



## 7 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli siis selvittää, kuinka paljon UMA vastuualueilla oli tutkimuksen mukaan edellä määrätyn ajankohtana osittamisrajoitusten vuoksi keskeytettyjä lohkomisia ja minkä vuoksi niitä on keskeytetty ja mitä niille tapahtuu 10 vuoden keskeytysjakson jälkeen.

JAKOINFOsta saatujen tutkimustulosten perusteella kävi selkeästi ilmi, että UMA Eteläisen alueella oli eniten osittamisrajoituslohkomisia ja tämä asia ei tullut yllätyksenä. Olin yllätynyt kuitenkin kokonaismäärästä 160 kpl. Pohjoisempana Suomessa määrät olivat lukumäärällisesti huomattavasti pienempiä. Tätä kirjoittaessani voi JAKOINFO:n tilanne olla jo lukumäärällisesti muuttunut eli tilanne elää koko ajan ja pelkästään tämän tutkimustulosten valossa ei oikein voi vetää kovin tarkkoja johtopäätöksiä.

Osalaskutuksen aktiivisempi käyttö voisi tasata taloutta, kun siihen on mahdollisuus. Toisaalta toimitusmaksut ovat sijoitettua pääomaa, tulevaisuutta ajatellen. Maanmittauslaitoksen näkökulmasta ajateltuna johtopäätöksissä mainittu näkökulma olisi hyvä tuoda asiakkaille tietoon paremmin, että selvittävät rakentamiskelpoisuuden ensin ja sen jälkeen vasta kaupantekoon. Säästyisi viranomaisten ja asiakkaiden aikaa ja rahaa. Tämän käytännön toteuttaminen voisi olla toisen opinnäytetyön aihe. Osittamisrajoitukset eivät ole yksinkertaisia ymmärtää varsinkaan juuri alalle valmistuneen.

Muutokset vaativat lakimuutoksia ja niiden syvempää tutkimista. Asiaa on eduskunnan mietinnössä käsitelty, joten asia on jo tiedossa ja osittamisrajoituksia olisi tarpeen jatkokehittää selkeämmäksi.

## LÄHTEET

Eduskunta 2010. Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö 28/2010 vp. Viitattu 28.9.2023 <https://www.eduskunta.fi/FI/Vaski/sivut/trip.aspx?triptype=ValtiopaivaAsiakirjat&docid=mmvm+28/2010>.

Laki maanmittauslaitoksesta 1025/2018. Viitattu 28.9.2023 <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181025#Pidm46494958223504>.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1998/554.

Majamaa, V. & Markkula, M. 2016. Kiinteistönmuodostamislaki. 2., uudistettu painos. Keuruu: Otavan kirjapaino Oy.

Markkula, M. 2023. Opinnäytetyö. Yksityinen sähköpostiviesti 23.8.2023. Viestin saaja: Hanni Mattila.

Malin, K. Toimitusprosessin rajapinnat. Viitattu 26.9.2023 [https://erepo.uef.fi/bitstream/handle/123456789/28612/urn\\_isbn\\_978-952-61-4680-5.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://erepo.uef.fi/bitstream/handle/123456789/28612/urn_isbn_978-952-61-4680-5.pdf?sequence=1&isAllowed=y).

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

Maanmittauslaitos 2014. Lohkomistoimitus Tnro 2014-483331 Valkeakosken kaupungissa.

Maanmittauslaitos 2022a. Vuositilasto 2022. Viitattu 28.9.2023 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/03/mml-vuositalasto\\_2022\\_0.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/03/mml-vuositalasto_2022_0.pdf).

–2022b. Lohkomistoimitus Tnro 2022-691310 Kangasalan kaupungissa. Rekisteröity 14.7.2023.

Maanmittauslaitos 2023a. Toimitusmenettelyn käsikirja. Viitattu 26.9.2023 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/03/2\\_Lohkominen.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/03/2_Lohkominen.pdf).

–2023b. Palvelupisteiden osoitteet. Viitattu 28.9.2023 <https://www.maanmittauslaitos.fi/palvelupisteet>.

–2023c. Kiinteistön ostajan muistilista. Viitattu 26.9.2023 <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-tai-muu-omistajavaihdos/ostajan-muistilista>.

Vitikainen, A. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Helsinki: Aalto-yliopiston julkaisusarja. Viitattu 29.9.2023 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-6002-6>.