

2 LOHKOMINEN

2.1	TOIMITUKSEN TIEDOT	3
2.1.1	Lohkomisen soveltamisala KML 20 §	3
2.1.2	Vireilletulo	3
2.1.2.1	Hakemuksetta	3
2.1.2.2	Hakemuksen perusteella	3
2.1.2.3	Muu selvitys kuin lainhuuto	4
2.1.3	Ennakkotieto lisätehtävistä tai sivutoimituksista	4
2.2	KOKOUKSEN TIEDOT	5
2.3	TIEDOTTAMINEN	5
2.4	KOKOUKSEN LAILLISUUS	5
2.5	EDELLYTYKSET	5
2.5.1	Osittamisrajoitukset yleisesti ja erityisesti asemakaava-alueella	5
2.5.1.1	Lohkomistoimitusta koskevat määräykset	7
2.5.1.2	Asemakaava-alueet	8
2.5.1.2.1	Lohkominen sitovan tonttijaon alueella	8
2.5.1.2.2	Lohkominen ohjeellisen tonttijaon alueella	9
2.5.1.2.3	Yleisen alueen lohkominen	10
2.5.1.3	Rakennuspaikaksi tarkoitetun määrään lohkominen asemakaava-alueen ulkopuolella	10
2.5.2	Rakennuspaikaksi tarkoitetun määrään lohkominen asemakaava-alueen ulkopuolella	10
2.5.2.1	Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- ja suojelualueeksi osoitetut alueet sekä yleisesti lohkomisesta yleiskaava-alueilla	12
2.5.2.2	Suunnittelutarvealueet	13
2.5.2.3	Alueet, joilla on rakennuskielto asemakaavan laatimista varten	14
2.5.2.4	Ranta-alueet	15
2.5.2.5	KML 33 §:n 5 momentin säännös	19
2.5.2.6	Rakennusluvan merkitys	19
2.5.2.7	Jäljelle jäävän kiinteistön asema	19
2.5.2.8	Muita näkökohtia	20
2.5.3	Yhteislohkominen ja siirtolohkominen KML 24 - 29 §	20
2.5.3.1	Vallintarajoitukset	20
2.5.3.2	Turvaamistoimet	20
2.5.3.3	Määrään siirtäminen lunastusyksikköön, valtion metsämaahan ja suojelualueeseen	20
2.5.3.4	Lisäalueen ja lisäosuuden lohkominen	20
2.5.3.5	Eri aikaan samasta kiinteistöstä hankitut määrään	21
2.5.4	Keskeyttäminen tai lohkominen jatkamisen lykkääminen	21
2.5.5	Raukeaminen ja sikseen jättäminen	21
2.5.6	Luovutuskirjasta poikkeaminen, puute tai virhe luovutuskirjassa	22
2.5.6.1	Luovutuskirjasta poikkeaminen	22
2.5.6.2	Puutteet ja virheet luovutuskirjassa	22
2.5.6.3	Halkomisen muuttaminen jakosopimuksella lohkomiseksi	23
2.5.6.4	Päätös luovutuksen pätevydestä	23
2.5.7	Omiin nimiin lohkominen muuttuminen määrään kaupaksi kesken lohkomistoimituksen	23
2.5.8	Omistusriitojen ratkaiseminen	23
2.6	TOIMITUSKARTTA	24
2.7	MAASTOTYÖT	24
2.8	VANHAT RAJAT	24
2.8.1	Lohkominen rajaamattoman maantien varressa	24
2.8.2	Rajankäynti	24
2.9	UUDET RAJAT	25
2.9.1	Luovutuskirjan tulkinta	25
2.10	KIINTEISTÖJAOTUKSEN MUUTOS	25
2.10.1	Määräänatunnukset lohkomisessa	25

2.10.2	Kantakiinteistön määrääminen	26
2.10.3	Lohkokiinteistön omistajan vaihtuminen toimituksen lopettamisen jälkeen ennen rekisteröintiä	26
2.11	OSUUEDET YHTEISIIN ALUEISIIN	27
2.11.1	Yhteismetsäosuuden käsittely toimituksissa	27
2.11.2	Perus- ja säästöosuus	27
2.11.3	Soveltamisesimerkkejä	28
2.12	VANHAT OIKEUDET	28
2.12.1	Kohdistaminen	28
2.13	UUDET OIKEUDET	29
2.13.1	Kulkuyhteydet	29
2.13.1.1	Yleistä	29
2.13.1.2	KML:n ja yksityistielainsäädännön suhteesta	29
2.13.1.2.1	Edellytykset ja toimitusmenettely	29
2.13.1.2.2	Muita näkökohtia	30
2.13.2	Rasitteet	30
2.14	KORVAUKSET	30
2.15	KIINNITYKSET	31
2.15.1	Kiinnityksistä vapauttaminen	31
2.15.1.1	Soveltamisala	31
2.15.1.2	Vapauttamisen peruste	31
2.15.1.2.1	Pantinhaltijan suostumus	31
2.15.1.2.2	Vahingottomuusharkinta	31
2.15.1.2.3	Osakaskiinteistön arvon vähäinen aleneminen	32
2.15.1.2.4	Tontin ja yleisen alueen sekä yhteismetsästä luovutetun määräalan vapautuminen kiinnitysvastuusta	32
2.15.1.3	Päätös ja pöytäkirjamerkinnot	32
2.15.1.4	Muiden lohkokiinteistöjen ja määräalojen asema	33
2.15.1.4.1	Suostumukseen perustuvassa vapauttamisessa	33
2.15.1.4.2	Vahingottomuusharkintaa käytettäessä	33
2.15.1.5	Ylikiinnitykset	33
2.15.1.6	Muut panttioikeudet	33
2.15.1.7	Yhteistyö kirjaamisviranomaisen kanssa	33
2.16	VUOKRA- JA MUUT ERITYISET OIKEUDET	33
2.17	KUSTANNUSTEN OSITTELU	34
2.18	ASIAKIRJOJEN LÄHETTÄMINEN	35
2.18.1	Otteet ja jäljennökset asianosaisille	35
2.18.2	Ilmoitukset viranomaisille	35
2.19	LOPETTAMINEN	35
2.20	TONTIN JA YLEISEN ALUEEN LOHKOMISEN ERITYISSÄÄNNÖKSIÄ	35
2.20.1	Tontin lohkominen	35
2.20.1.1	Yleistä	35
2.20.1.2	Vireilletulo	36
2.20.1.3	Kiinnityksistä vapauttaminen	36
2.20.1.4	Rasitteet	36
2.20.1.5	Yhteisalueosuudet	36
2.20.2	Yleisen alueen lohkominen	36
2.20.2.1	Yleistä	36
2.20.2.2	Vireilletulo	37
2.20.2.3	Edellytykset	37
2.20.2.4	Korvaukset	38
2.20.2.5	Rasitteet	38
2.20.2.6	Yhteisalueosuudet	38
2.20.2.7	Alueen siirtäminen yleiseen alueeseen	38

2 LOHKOMINEN

2.1 TOIMITUKSEN TIEDOT

2.1.1 Lohkomisen soveltamisala KML 20 §

Kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta luovutettu tai emäkiinteistön omistajan osoittama määräala muodostetaan kiinteistöksi lohkomalla.

Määräalan siirtäminen kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta myös muunlaatuiseen kiinteistöön kuin tilaan tehdään lohkomisena (ks. TMK 2.5.2.3 Määräalan siirtäminen lunastusyksikköön, valtion metsämaahan ja suojelualueeseen). Kiinteistö, jonka osakaskunta on saanut omistukseensa, yhdistetään osakaskunnan yhteiseen alueeseen ja yhteisen alueen osakaskunnan omistukseensa saama määräala, liitetään osakaskunnalle kuuluvaan yhteiseen alueeseen KML 133 - 134 §:n mukaisessa toimituksessa ks. TMK 12.1.2 Alueen liittäminen yhteisalueeseen ja yhteisten alueiden yhdistäminen.

Erityisestä syystä määräala voidaan lohkomalla muodostaa muuksi kiinteistöksi kuin tilaksi.

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään kiinteistöön lohkomalla (KML 20.3 §).

Lohkomisen toimitusmenettelyä noudatetaan myös seuraavissa toimituksissa:

- erillisen vesijätön tilaksi muodostaminen (KML 38 § ja 40 §);
- rekisteriyksikköön kuulumattoman erillisen alueen tilaksi muodostaminen (KML 41 §);
- yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen (KML 22.3 ja 131 §).

2.1.2 Vireilletulo

2.1.2.1 Hakemuksetta

KML 22.2 §

Saantoon perustuvan määräalan lohkomisen tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Alueella jonka kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomisen tulee vireille kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle. Myös pidätetyn määräalan lohkomisen tulee vireille lainhuudon merkitsemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (KML 22.3 §).

Lainhuudatetun määräalan saanto selvitetään vain, jos lohkomisen aikana syntyy riita saannon pätevydestä (MK 13:2 ja KML 184 §) ks. TMK 2.5.7 Omistusriitojen ratkaiseminen.

Yleisen alueen lohkomisen voi tulla vireille kunnan, alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta, tai kiinteistörekisterin pitäjän määräyksestä (KML 22a.1 §).

2.1.2.2 Hakemuksen perusteella

KML 22 §

Omiin nimiin lohkominen

Jos kiinteistön omistaja haluaa määräalan lohkottavaksi omiin nimiinsä, lohkomisen tulee vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta. Lainhuudatusvelvollisuutta ei ole, koska kysymyksessä ei ole saanto. Lainhuuto kirjautuu lohkokierteistölle automaattisesti. Yhteisalueosuutta ei voida lohkomalla erottaa haamutilaksi omiin nimiin, vaan se on siirrettävä johonkin toiseen toimituksen hakijan omistamaansa tilaan, ks. TMK 10.2 Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen. Jos emäkiinteistöllä on useita omistajia, eivätkä kaikki heistä ole hakeneet lohkomista, toimitus voidaan tehdä, jos kukaan saapuvilla olevista omistajista ei vastusta sitä (KML 23.2 §).

Lohkominen yhteisestä alueesta tai yhteismetsästä osakaskunnan nimiin ei ole mahdollista. Yhteisen alueen osakaskunta ei voi lain mukaan omistaa kiinteistöä (YhtAIL 4 § ja KML 133 §). Yhteismetsän osakaskunta voi omistaa kiinteistön, mutta pantinhaltijoiden turvaamiskäytökohdan takia ei voida lohkoa määräälää yhteismetsän alueesta osakaskunnan omiin nimiin.

Määräalat, joiden erottamisoikeus on kiinnitetty

Mikäli määräalan erottamisoikeus on kiinnitetty, vastaa kiinnitys lainhuudatusta (L maakaaren voimaanpanosta 6.3 §). Tällaisen määräalan lohkomisen tulee vireille kuitenkin vain määräalan omistajan tai osaomistajan hakemuksesta. Hakemiselle ei ole asetettu määräaika.

Yhteinen alue tai sen määräala

Kirjaamisviranomaisen ei voi myöntää lainhuutoa yhteiselle alueelle eikä siitä luovutetulle määrälälle, jos yhteiselle alueelle ei ole annettu kiinteistötunnusta. Näissä tapauksissa lohkomisen tulee vireille määräalan omistajan hakemuksesta (KML 22.3 §). Tällaisten tilanteiden välttämiseksi luovutuksen kohteena oleva yhteinen alue on syytä merkitä kiinteistörekisteriin ainakin perustietojensa osalta. Ks. TMK 2.1.2.3 Muu selvitys kuin lainhuuto.

Lisämääräalan lohkominen

Lohkomisen aikana emäkiinteistön omistajalta hankittu lisämääräala tai lisäosuus lohkotaan vireillä olevassa toimituksessa (KML 31.2 §).

2.1.2.3 Muu selvitys kuin lainhuuto

KML 22.3 §, 31.2 §, KMA 16 §

Muu selvitys voi tulla kysymykseen muun muassa seuraavissa tapauksissa:

- Keskeneneräisen lohkomisen yhteydessä tapahtuu lisäluovutus, jolloin toimitusinsinööri tekee saantoselvityksen. Lisäluovutukselle ei tarvitse kesken toimituksen hakea lainhuutoa (KML 31.2 §), mutta lainhuuto haetaan normaalisti kuuden kuukauden kuluessa luovutuspäivästä. Halkomistoimituksen yhteydessä tehdyn jakosopimuksen lainhuudattamista on selostettu kohdassa TMK 2.5.6.3 Halkomisen muuttaminen jakosopimuksella lohkomiseksi.
- Hakemuksesta vireille tulleen lohkomisen yhteydessä tehdään saanto- tai omistusselvitys. Tällaisista lohkomisista on luettelo kohdassa TMK 2.1.2.2 Hakemuksen perusteella.
- Lohkottava alue on luovutettu yhteisestä alueesta, jota ei ole merkitty kiinteistörekisteriin eikä kirjaamisviranomaisen ole voinut myöntää lainhuutoa (KML 22.3 §, ks. edellä kohta TMK 2.1.2.2).

Esimerkki, kun jakokunta on luovuttajana:

Muuna selvityksenä voivat olla yhteisen alueen perustamisasiakirjat (mm. toimitusasiakirjat) sekä yhteisen alueen hallinnon tekemien yhteisalueen (758/89) mukaisten päätösten asiakirjat.

Toimituksen perusteena oleva saanto on merkittävä toimitusasiakirjaan (KMA 16 §). Jos koko lohkotavan alueen saannolle yhteisalueosuuksineen on myönnetty lainhuuto, saantoa ei tarvitse merkitä toimitusasiakirjaan.

2.1.3 Ennakkotieto lisätehtävistä tai sivutoimituksista

Jos esim. rasisuodistuksesta tai kartoista ilmenee, että lohkomisen yhteydessä olisi tarpeen tehdä lisätehtävänä kiinnityksistä vapauttaminen tai sivutoimituksena vesijätön lunastaminen, lohkotilojen omistajilta on syytä tiedustella heidän halukkuuttaan tällaisiin toimenpiteisiin, koska asialla voi olla vaikutusta mm. tiedottamiseen, toimituskustannuksiin, toimitusinsinöörin valintaan sekä valmisteleviin toimiin kuten suostumusten hankkimiseen.

2.2 KOKOUKSEN TIEDOT

Toimitusten asianosaisista ks. TMK 1.4 Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät

Toimituksen pöytäkirjaan kirjataan saapuvilla olevat asianosaiset ja heidän edustamansa kiinteistö taikka heidän asemansa toimituksessa.

2.3 TIEDOTTAMINEN

Ks. TMK 1.8 Tiedottaminen.

2.4 KOKOUKSEN LAILLISUUS

Ks. TMK 1.10.4 Toimituskokous.

2.5 EDELLYTYKSET

2.5.1 Osittamisrajoitukset yleisesti ja erityisesti asemakaava-alueella

Kiinteistönmuodostamislain (KML) osittamisrajoitusten tarkoituksena on ennen muuta säädellä rakennuspaikaksi lohkottavien kiinteistöjen muodostamista. Yleisesti toimitusinsinöörien tulee pyrkiä toimitamaan rakennuspaikaksi tarkoitettujen määräalojen muodostamiset kiinteistöiksi joko lohkomalla tai halkomalla *yhteistyössä* rakennusvalvontaa ja kaavoitusta suorittavien viranomaisten, kuten kuntien ja ELY -keskusten kanssa.

Osittamisrajoitusten taustaa

KML:n periaatteena on, että kiinteistöjaotuksen tulee kuvata maanomistusta. Näin ollen kaikki sellaiset määräalat, joissa perusteena on luovutus, tulee pääsääntöisesti ja määräalan tarkoituksenmukaisuuteen sinällään toimituksessa kantaa ottamatta muodostaa eri kiinteistöiksi.

Kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön on kuitenkin vuonna 1932 voimaan tulleesta kaupunkien jakolaista alkaen sisällynyt osittamisrajoituksia, jotka koskevat yksityiskohtaisen kaavoituksen piirissä olevaa ja rakennustarkoituksiin hankittua maata. Vuosina 1960 - 1996 osittamisrajoitukset sisältyivät kaavoitusalueiden jakolakiin (101/1960) ja vuodesta 1997 alkaen kiinteistönmuodostamislakiin (KML).

Kaavoituspoliittiset osittamisrajoitukset muodostavat poikkeuksen yleiseen määräalan lohkomisen periaatteeseen. Näin ollen osittamisrajoituksia koskevia lain säännöksiä tulee tulkita suppeasti ja niitä on yksittäistapauksessa sovellettava vain, kun KML:ssa on asiasta yksittäiseen tilanteeseen soveltuva säännös.

KML:n osittamisrajoitusten rakennetta on uudistettu 1.10.2011 voimaan tulleella muutoksella, säädös-kokoelman numero 914/2011. Muutoksen valmistelussa lähtökohtana oli, että osittamisrajoitukset pääsääntöisesti poistettaisiin. Hallituksen esitys [HE 265/2009](#) vp. on alun perin kirjoitettu tästä lähtökohdasta. Hallituksen käsittelyn sekä eduskuntakäsittelyn aikana päädyttiin kuitenkin osittamisrajoitusten säilyttämiseen, joskin säännösrakenteeltaan uudistettuina. Lohkomista koskevat osittamisrajoitukset sisältyvät nyt KML 32 ja 33 §:ään. Viimeisimmän muutoksen valmisteluhistoriasta johtuu, etteivät muutoksen perustelut hallituksen esityksessä vastaa voimaan jääneitä säännöksiä. Nykyiset säännökset saivat lopullisen muotonsa eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä [28/2010](#) valtiopäiville.

KML:n osittamisrajoitukset vastaavat sisällöltään pääpiirteissään aikaisempia. Näin ollen osittamisrajoitussäännösten soveltamiseen saa tukea aikaisemmista lainvalmisteluasiakirjoista sekä jossain määrin myös kaavoitusalueiden jakolain (101/1960) aikaisesta oikeuskäytännöstä sekä KML:n voimassaoloajalla saadusta oikeuskäytännöstä.

Kaavoituksellisten osittamisrajoitusten tarkoitus ja soveltamisala

Osittamisrajoitusten tarkoituksena on ohjata kiinteistöjaotusta sellaiseen suuntaan, ettei kiinteistöjaotus vaikeuta asemakaavojen sekä osittain myös yleispiirteisten kaavojen laatimista ja toteuttamista.

Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella osittamisrajoitusten tarkoituksena on edistää rakennuspaikan perusvaatimusten toteutumista. Lisäksi osittamisrajoitukset edistävät oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella virkistys- ja suojelualueiden toteuttamista, rakentamisen ohjaamista suunnittelutarvealueilla, asemakaavan laatimista varten rakennuskiellossa olevien alueiden suunnittelua sekä ranta-alueiden suunnitelmallista käyttöä. Käytännössä osittamisrajoitukset ohjaavat ennakkoon määräalojen luovuttamista rakentamista varten.

Osittamisrajoitukset tulevat siis sovellettavaksi

- o kaikkiin lohkomisiin asemakaava-alueella (KML 32 §)
- o muualla kuin asemakaava-alueella vain rakennuspaikaksi tarkoitettujen määräalojen lohkomisiin (KML 33 §)

Osittamisrajoitusten seuraus

Ennen 1.10.2011 voimaan tullutta KML:n muutosta osittamisrajoituksen käsillä olosta seurasi pääsääntöisesti lohkomisen sikseen jättäminen. KML:n muutos 1.10.2011 merkitsee tähän osittamisrajoitusten seuraukseen muutosta. Asemakaava-alueella osittamisrajoituksen seurauksena on maa- ja metsätalouden käytännössä jo aikaisemmin alkanut vakiintua sikseen jättämisen sijaan määräalan muodostaminen useaksi eri kiinteistöksi silloin, kun kaavan toteuttamisen kannalta määräälaan sisältyy maankäyttömääräyksiltään erilaisia alueita, kuten esim. korttelialuetta ja yleistä aluetta. Tämä on suositeltava tulkintalinja myös edelleen.

Voimassa olevan lain mukaan sitovan tonttijaon ulkopuolella lohkomista ei enää jätetä osittamisrajoitusten vuoksi sikseen, vaan lohkomisen keskeytetään. Jos määräalan omistaja vaatii toimituksen sikseen jättämistä, näin voidaan menetellä. Tarkoituksenmukaista on tällöin tiedustella syytä määräalan omistajan vaatimukselle. Osittamisrajoituksen käsillä oloon liittyvällä lohkomistoimituksen keskeyttämis päätöksellä voi olla vaikutuksensa mahdollista maakaassa tarkoitettua vallintavirhettä arvioitaessa. Tieto määräalan ostajalle keskeytetyn lohkomistoimituksen yhteydessä siitä, että rakennuspaikan muodostamisen edellytykset ovat kysymyksenalaiset, saanee ostajan uudelleen harkitsemaan kohteen hankinnan mielekkyyttä.

Osittamisrajoitukseen liittyvä toimitusinsinöörin tiedonantovelvollisuus

KML 34 §:ssä on säädetty toimitusinsinöörin velvollisuudesta mahdollisuuksien mukaan oikaista asianosaisten virheelliset käsitykset rakentamisen edellytyksistä ennen toimituksen päättämistä. Toimitusinsinöörin tulee selvittää asianosaisille lohkomisen merkitystä MRL:ssä tai sen nojalla säädettyjen rakentamisen edellytysten arvioinnissa. Toimituksessa tapahtunut kiinteistön muodostaminen ei kuitenkaan takaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten rakentamisen edellytysten täyttymistä, vaan se tutkitaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä. Rakentaminen rakennuspaikaksi tarkoitettu määräalasta muodostetulla tilalla ratkaistaan poikkeamisluvalla, suunnittelutarveratkaisulla ja jokaisessa tapauksessa rakennusluvalla.

Epäselvissä tilanteissa toimitusinsinöörin tulee tarvittaessa ohjata asianosaiset kääntymään rakennusasioissa toimivaltaisen viranomaisen puoleen. Yksittäisessä kunnassa rakennusasioita käsittelevät sekä kaavoitus- että rakennustarkastusviranomaiset, joihin molempiin on asianosaisen tarkoituksenmukaista olla yhteydessä.

Toimitusinsinöörin on selostettava asianosaisille, miltä osin rakennuspaikaksi aiottu kiinteistö ei täytä MRL:n tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä edellytettyjä vaatimuksia. Kiinteistön rantaviivan pituus voi esimerkiksi jäädä rakennusjärjestyksessä määrätyn minimipituuden alle tai sen pinta-ala olla maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä pienempi tai kaavoissa taikka kunnan rakennusjärjestyksessä edellytettyä pienempi.

Koska lohkomistoimituksen asianosaisilla usein saattaa olla virheellinen käsitys määräalan rakennuskelpoisuudesta ja lohkomisen vaikutuksesta rakennuskelpoisuuden arvioinnissa, tulee toimitusinsinöörin pyrkiä oikaisemaan asianosaisen virheelliset käsitykset, jos ne tulevat toimituksen kuluessa hänen tietoonsa. Usein toimitusinsinöörillä on asianosaisia parempaa tietoa esimerkiksi alueen kaavoitustilanteesta tai kunnan rakennusjärjestykseen sisältyvistä määräyksistä. Tällöin kyse voi olla jopa tilanteesta, jossa määräalan luovutuksessa on MK 2 luvun 17 tai 18 §:ssä tarkoitettu kaupan purkamiseen oikeuttava virhe. On tarkoituksenmukaista, että asianosaisten virheelliset käsitykset mahdollisuuksien mukaan oikaistaan ennen toimituksen päättämistä. Toimitusinsinöörin tiedonantovelvollisuuden korostamiseksi sitä koskeva säännös on sisällytetty KML 34 §:ään. (ks. HE 265/2009 vp. sivut 12 – 13)

2.5.1.1 Lohkomistoimitusta koskevat määräykset

Osittamisrajoitusten soveltamista varten on toimituksen valmisteluvaiheessa selvitettävä määräalaa koskeva kaavoitus- ja rakennuslupatilanne mukaan lukien myös rakennuskiellot ja -rajoitukset. Jos määräala ei sijaitse asemakaava-alueella ja luovutusasiakirjojen tai muun selvityksen perusteella on selvää, että määräalaa ei ole tarkoitettu rakennuspaikaksi, ei kaavoitus- ja rakennuslupatilanteen tarkempi selvittäminen lohkomisten edellytysten kannalta ole tarpeen.

Määräalan omistajalta on KMA 17 §:ssä tarkoitettua tiedusteltava ja pöytäkirjaan merkittävä, *onko* lohkontava määräala tarkoitettu *rakennuspaikaksi*. Näin tulee menetellä, jollei asia selvästi käy ilmi määräalan luovutuskirjasta, määräalaa varten myönnetystä rakennus- tai poikkeusluvasta taikka asia ei muutoin ole ilmeinen. Merkinällä ei kuitenkaan ole oikeudellista ja rakennusvalvontaviranomaista sitovaa merkitystä alueen rakentamiskelpoisuutta harkittaessa. Tieto rakentamistarkoituksesta selvitetään asiakirjojen perusteella tai määräalan omistajalta.

Asemakaava-alueen ulkopuolisia alueita koskee KML 33 §:n 1 momentin perussäännös, jonka mukaisesti *rakennuspaikaksi tarkoitettuna* määräalan on täytettävä MRL:ssa tai sen nojalla annetuissa säännöissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Rakennuspaikkojen lohkomiseen liittyviä lisäedellytyksiä käsitellään jäljempänä kohdissa 2.5.2.1., 2.5.2.2., 2.5.2.3. ja 2.5.2.4. Näissä kohdissa tarkoitetuilla alueilla ei rakennuspaikan lohkomisen saa vaikeuttaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.

Jos määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, määräalan lohkomisen edellytykset on käsiteltävä rakennuspaikkaa koskevana.

Kun KMA 17 §:ssä tarkoitettua lohkomistoimituksessa on selvitetty, että kiinteistöksi muodostettua määräalaa ei voida käyttää rakennuspaikkana, tästä on tehtävä merkintä toimituksen pöytäkirjaan. (vrt. KRA 6 § 4 mom.) 1.10.2011 lukien KML 33 §:ssä tarkoitettulla alueella siinä tapauksessa, että määräalasta lohkontavan kiinteistön kelpoisuudesta rakennuspaikaksi ei ole selvitystä, on menettely KRA 6 §:n 4 momentissa säädetty. Jos lohkomisessa ei ole selvitetty, voidaanko muodostettua kiinteistöä käyttää rakennuspaikkana, tästä tehdään merkintä kiinteistörekisteriin

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on lausunut, että rakennusluvan myöntämistä koskevat säännökset ovat säädöskokoelman numerolla 132/1999 vuonna 2000 annetussa maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL), eikä rakennusluvan myöntäminen määräalaa varten ole riippuvainen maakaaren (MK) tai kiinteistönmuodostamislain (KML) säännöksistä tai näiden lakien nojalla tehtävistä toimenpiteistä. Ainoana poikkeuksena ovat asemakaava-alueen sitovan tonttijakoalueen tontit. (ks. MmVM 28/2010 vp. sivu 4) Hallituksen esityksen 265/2009 vp. yleisperustelujen mukaan toimituksessa tapahtunut kiinteistön muodostaminen ei puolestaan takaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten rakentamisen edellytysten täyttymistä, vaan ne tutkitaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä.

KML:n nojalla **kunnan suostumusta** lohkomistoimituksen suorittamiseen tarvitaan erityisesti, jos

- Asemakaava-alueella määräalaa sisältyy sekä sitovan tonttijaon aluetta että sen ulkopuolista aluetta ja alueet halutaan sisällyttää samaan kiinteistöön (KML 32 §)
- KML 33 §:n 1 momentin kohdissa 1 - 4 tarkoitetuilla alueilla (ks. kohdat 2.5.2.1., 2.5.2.2., 2.5.2.3. ja 2.5.2.4. jäljempänä) rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala halutaan lohkoa. Tällöin

kunnan suostumus edellyttää perusteltua syytä. (Se, että kunnan viranomaisen perustelee omat päätöksensä, ei sinällään kuulu kiinteistötoimituksessa valvottaviin asioihin) Kunnan suostumuksesta riippumatta rakentamisen edellytykset on tutkittava erikseen MRL:ssa tarkoitettussa menettelyssä sanotun lain säännösten nojalla.

- Kun määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella ja kunta ei erityisestä syystä vastusta lohkomista, saadaan lohkominen toimittaa (KML 33 § 2 mom. kohta 5).

Ensimmäisessä ja viimeksi mainitussa tilanteessa on toisaalta kunnan esitettävä erityinen syy lohkomisen vastustamiseen, ja toisaalta lohkomisen on aina suoritettava määräalaa varten myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. (eikä esim. koko kiinteistöä varten myönnetyn rakennusluvan perusteella)

Useimmissa tapauksissa kuntaa kiinteistötoimituksessa edustavalla virkamiehellä ei ole toimivaltuutta antaa pätevästi kunnan puolesta suostumusta lohkomiseen, vaan suostumus on annettava kuntia koskevan lainsäädännön mukaisesti. Suostumusta on pyydettävä kunnan kaavoituksesta vastaavalta viranhaltijalta.

Sitä, että KML:ssa tarkoitettu kunnan kaavoituspoliittista halkomis- tai lohkomislupaa koskeva myönteinen tai kielteinen ratkaisu on tulkittu hallintopäätökseksi, johon - halkomis- tai lohkomistoimituksesta erikseen - oikaisuvaatimusmenettelyn jälkeen voi hakea muutosta kuntalain 90 §:ssä tarkoitettulla kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta ja KHO:lta, osoittaisi KHO:n julkaisemat ratkaisu 26.9.2008 nro 2371.

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelutarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena. (KML 168 § 4 mom) KML 17 §:n nojalla kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa asemakaava-alueella tehtävässä ja 33 §:n 1 momenttiin 1–4 kohdassa tarkoitettussa toimituksessa.

Jo kutsukirjeessä tulee ilmoittaa, jos toimitusinsinööri haluaa kunnan kannanottoa erityisesti kaavoitukseen liittyvissä asioissa.

2.5.1.2 Asemakaava-alueet

Asemakaavaa ja sitovaa tonttijakoa koskeva osittamisrajoitus koskee muitakin kuin rakennuspaikkana käytettäviä alueita. Lähes poikkeukseton pääsääntö on, että sitovan tonttijaon vastaisesti ei tonttia voida muodostaa ilman kunnan suostumusta. Muita asemakaava-alueita koskee joustava määräys siitä, ettei lohkomisen saa vaarantaa asemakaavan toteuttamista.

Uuden kiinteistöjen yhteisen alueen muodostaminen asemakaava-alueella on kokonaan kielletty (KML 132 § 3 mom.).

Asemakaava-alueella on tilusvaihdon edellytyksenä, että se edistää tonttien tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista taikka muiden kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista (KML 57 § 2 mom.).

Seuraavassa tarkastellaan lohkomisen toimittamista sitovan tonttijaon alueella, ohjeellisen tonttijaon alueella sekä muilla asemakaavassa osoitetuille alueilla KML 32 §:ssä tarkoitettuihin. Lakitekstin sisältö on **lihavoitu**.

2.5.1.2.1 Lohkomisen sitovan tonttijaon alueella

KML 32 § 1 mom. Sitovan tonttijaon alueella lohkomista ei saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Jos asemakaava-alueella sijaitsevaan määräalaa sisältyy sekä sitovan tonttijaon mukainen aluetta että sen ulkopuolista aluetta, alueet on muodostettava eri kiinteistöiksi, jollei kunta erityisestä syystä anna suostumusta tästä poikkeamiseen.

Sitovan tonttijaon alueella saadaan lohkominen lähtökohtaisesti toimittaa ainoastaan tonttijaon mukaisen tontin (ks. KML 2 § kohta 3) muodostamiseksi. KMA 20 §:n 1 momentin mukaan tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon perusteella. Tällöin on otettava huomioon lainvoiman saaneissa aikaisemmissa toimituksissa määrätty tonttien ja yleisten alueiden rajat. Pääsääntönä on siten, että tontin lohkomista ei saada toimittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin (kaavatontin) rajasta poikkeava *uusi kiinteistöraja*.

KML 20 §:n 1 momentin nojalla tonttia muodostettaessa voidaan toimitusinsinööriin (tai toimitusmiesten) päätöksellä poiketa sitovasta tonttijaosta vähäisessä määrin.

Sikäli kuin asianosaiset antavat suostumuksensa, saadaan tontin rajoihin tehdä sitovasta tonttijaosta poiketen *vähäisiä tarkistuksia* sen johdosta, että tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanalaiset johdot taikka muu vastaava syy edellyttää poikkeamista. (KMA 20 § 2 mom.)

Lohkomalla muodostettava tontti voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä sekä määräaloja useista eri kiinteistöistä. Muutoin tontin lohkomista koskee, mitä KML 20 §:n 2 momentissa on säädetty yhteislohkomisesta.

Rakennuslupa voidaan sitovan tonttijaon alueella myöntää vain kiinteistörekisteriin merkitylle tonttijaon mukaiselle tontille. (MRL 81 §) Rakentamisella ja kiinteistönmuodostuksella on näin ollen sitovan tonttijaon alueella selkeä yhteys.

2.5.1.2.2 Lohkominen ohjeellisen tonttijaon alueella

KML 32 § 2 mom. Muutoin asemakaava-alueella lohkominen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteuttamista.

Lainkohdan perustelujen mukaan ero sitovan ja ohjeellisen tonttijaon välillä on tosiasiallisesti vähäinen.

Vanhassa rakennuslaissa (370/1958) tarkoitettu rakennuskaava on MRL 213 §:n nojalla 1.1.2000 lukien voimassa MRL:ssa tarkoitettuina asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa.

Ranta-alueita KML 32 §:n 2 momentissa säädetty rajoitus koskee siten, että MRL 73 §:ssä tarkoitettujen ranta-asemakaavat rinnastuvat sääntelyllisesti muihin asemakaavoihin (ks. HE 110/1998 vp. sivu 5) Myös vanhan rakennuslain (370/1958) nojalla laaditut ja vahvistetut rantakaavat ovat MRL 214 §:n perusteella voimassa MRL:ssa tarkoitettuina ranta-asemakaavoina, joita KML 32 § koskee.

Lähtökohtana ohjeellisen tonttijaon alueella on, että asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa tulee noudattaa lohkomisessa. (ks. HE 265/2009 vp. sivu 12) Rakennuspaikka on rakennuskorttelissa kuitenkin muodostettava niin, että rakennuslupa voidaan myöntää.

Tilanteita, joissa kaavan toteutuminen vaarantuu, saattaa syntyä esim. silloin, kun

- asemakaavassa tarkoitettu rakennusoikeuden määrä ylittyy rakennuskorttelissa tai rakennusten sijoittelu vaikeutuu lohkomisen seurauksena,
- kortteliin muodostuu lukumääräisesti enemmän rakennuspaikkoja kuin kaavassa ohjeellisesti on osoitettu, tai
- korttelin jäljelle jäävään osaan ei voida muodostaa tarkoituksenmukaisia rakennuspaikkoja.

Kaavan toteutumisen vaikeutumista voidaan arvioida ohjeellisen tonttijaon rakennuskorttelissa asemakaavan ja tonttijaon tarkoituksen, kaavamääräysten, rakennusjärjestyksen sekä muun korttelin jakautumisen valossa. (ks. Veikko O. Hyvönen, Defensor Legis, 1999:5 sivut 813 - 814)

Asemakaava-alueella muuta käyttötarkoitusta olevien alueiden siirtämistä rakennuspaikkakiinteistöjen osaksi lohkomisen yhteydessä tulee välttää. Vaikka yhteiskäyttöoikeudet toteutetaan KML 154a §:ssä tarkoitettuina rasitteina, ei liioin yhteiskäyttöalueita tulisi siirtää rakennuspaikkakiinteistöjen osaksi.

On huomattava, että jäljempänä kohdassa 2.5.2.5. käsiteltävä KML 33 §:n 5 momentin säännös koskee asemakaavan sitovan tonttijaon ulkopuolisia alueita.

2.5.1.2.3 Yleisen alueen lohkominen

Yleisen alueen lohkominen on suoritettava siten, että toimitus ei vaaranna asemakaavan toteutumista. (KML 32 § 2 mom.) Yleinen alue on muodostettava voimassa olevan asemakaavan perusteella ottaen huomioon lainvoiman saaneissa kiinteistötoimituksissa määrätty aikaisempien rekisteritonttien rajat sekä rekisteriin merkittyjen yleisten alueiden rajat. (KMA 20 § 1 mom.)

Mitä KML 20 §:n 2 momentissa on säännelty yhteislohkomisesta, koskee myös yleisen alueen lohkomista. Lohkomalla muodostettava yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

2.5.1.3 Rakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan lohkominen asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan muodostamisesta lohkomalla asemakaava-alueen ulkopuolella on säädetty kaavoituspoliittisten osittamisrajoitusten näkökulmasta KML 33 §:ssä. Lain 34 §:ssä asetetaan toimitusinsinöörille informointivoite. Asiaa on tarkasteltu seuraavassa kohdassa 2.5.2., jossa lakitekstin sisältö on **lihavoitu**.

2.5.2 Rakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan lohkominen asemakaava-alueen ulkopuolella

KML 33 §. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi toimitusinsinöörin on katsottava, ettei toimituksella vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä KML 33 §:ssä tarkoitettusti. (ks. tarkemmin kohdat 2.5.2.1., 2.5.2.2., 2.5.2.3. ja 2.5.2.4 jäljempänä)

Rakentamisen ohjausjärjestelmässä rakennuspaikan käsitteellä on hyvin keskeinen asema. Käsite on myös varsin moninainen. Edellä kohdassa 2.5.1.2. käsitellyssä asemakaavan mukaisessa rakennuskorttelissa, joissa on ohjeellinen tonttijako, sijaitsevista alueista käytetään lakitekstissä rakennuspaikka-nimitystä, ks. esim. MRL 81 § 3 mom. tai KML 62 §. Tässä kappaleessa kuitenkin rakennuspaikalla tarkoitetaan sitovan tonttijaon ja ohjeellisen tonttijaon ulkopuolella olevaa rakentamiseen tarkoitettua aluetta. MRL 116 §:n 2 ja 3 momentissa on asetettu rakennuspaikan vaatimukset.

Rakennuspaikan käsitettä on tarkasteltava aina MRL:n säännösten kautta. Rakennuspaikka on asemakaava-alueen ulkopuolella osoitettu rakennusluvassa. Rakennuslupa puolestaan voi perustua myönnettyyn poikkeamislupaan tai suunnittelutarveratkaisuun. Lohkominen suoritetaan sellaisen kiinteistön muodostamiseksi, joka on tarkoitettu rakennuspaikaksi. Ratkaisun siitä, onko kiinteistö (tai muu alue) rakennuspaikka, tekee kuitenkin aina MRL:ssa tarkoitettu viranomaisen MRL:n nojalla.

Rakennuspaikka käsittää samaan kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten paikat niihin liittyvine pihamaaineen ja muine alueineen. Asemakaavan ulkopuolisen rakennuspaikan tulee täyttää mahdollisten poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisujen vaatimukset ja joka kerta jäljempänä selostettavat MRL 116 §:ssä asetetut vaatimukset. Majamaa on teoksessa Kiinteistönmuodostamislaki (2001) sivulla 54 selostanut rakennuspaikan käsitteen sisältöä. Rakennusjärjestyksissä ja kaavoissa on rakennuspaikalle yleisesti asetettu lisävaatimuksia, jotka koskevat rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakennusten sijaintia, lukumäärää ja enimmäiskokoa. Poikkeamislupapäätöksissä ja suunnittelutarveratkaisussa on saatettu asettaa luvan myöntämiseksi ehto säilyttää tila yhtenä rakennuspaikkana. Samoin rakennuslupaa myönnettäessä on rakennuspaikkana saatettu pitää koko tilaa. Tällä tavoin on pyritty estämään tilan osittaminen uusiksi rakennuspaikoiksi. Rakennuspaikan koko voi edellisestä seuraten vaihdella huomattavastikin. Poikkeamislupa saadaan myöntää myös rakennusjärjestyksen asuinrakennusten lukumäärää koskevasta rajoituksesta. Määräala voidaan myös katsoa hankitun jo rakennetun kiinteistön lisäalueeksi, jolloin lohkominen omaksi rakennuspaikaksi voi estyä (KKO 21.1.1993 nro 136).

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on mietinnössään lausunut, että KML 33 §:ssä käsitellään osittamisrajoituksia asemakaava-alueen ulkopuolella. ”Näillä alueilla kiinteistönmuodostamistoimituksella ja määräalan merkitsemisellä kiinteistörekisteriin ei ole merkitystä rakennusluvan myöntämismenettelyssä. Rakennuspaikka voi muodostua kiinteistöjaotuksesta riippumatta kiinteistöstä tai sen osasta, useasta kiinteistöstä, määrälästä tai sen osasta, useasta määrälästä tai niiden osista jne.” Rakennusluvan myöntäminen on täysin MRL:ssa tarkoitetun viranomaisen eli kunnan päätettävissä kiinteistöjaotuksesta riippumatta. Näin ollen kun rakennusluvan myöntäminen ei ole sidoksissa kiinteistöjaotukseen ja kun kiinteistönmuodostamisella ei luoda rakennusoikeutta, kiinteistönmuodostaminen ja yhdyskuntarakenteen muotoutuminen ovat toisistaan riippumattomia. (ks. MmVM 28/2010 vp., sivu 4)

Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella osittamisrajoitusten tarkoituksena on edistää *rakennuspaikan* perusvaatimusten toteutumista. Lisäksi osittamisrajoitukset edistävät oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella virkistys- ja suojelualueiden toteuttamista (2.5.2.1.), rakentamisen ohjaamista suunnittelu- tarvealueilla (2.5.2.2.), rakennuskieltoalueiden suunnittelua (2.5.2.3.) sekä ranta-alueiden suunnittelumallista käyttöä (2.5.2.4.).

Rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa asemakaava-alueen ulkopuolella lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää MRL:ssa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä. (KML 33 § 1 mom.) Poikkeamispäätöksissä ja suunnittelutarveratkaisuissa on saatettu antaa yksittäistapauksia varten määräyksiä rakennuspaikoista. Siksi lohkomista rakennuspaikaksi ei voi toimittaa vastoin edellä mainituissa päätöksissä olevia rajoituksia. Rakennusluvan myöntäminen kunnassa ei ole ollut mahdollista ilman poikkeamispäätöksessä tai suunnittelutarvepäätöksessä olevan ehdon tai rajoituksen toteutumista, minkä vuoksi lohkomisen tulee tapahtua nämä ehdot tai rajoitukset huomioon ottaen..

MRL 116 §:ssä on säädetty, että rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, maanteistä ja naapurin maasta.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä. (MRA 57 § 3 mom.) Rakentamisrajoituksia liittyy myös maanteihin (ks. esim. maantielain 44 - 46 §) sekä hyvin poikkeuksellisesti myös jopa yksityisteihin (YksTL 19 §).

Paitsi rakennuspaikan MRL 116 §:ssä säädettyjen yleisten edellytysten täyttymistä, niin KML 33 §:n 1 momentissa on edellytetty lisäksi rakennuspaikaksi lohkontavalta kiinteistöltä oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaavamääräysten mukaisuutta sekä kunnallisen rakennusjärjestyksen mukaisuutta. (vrt. tosin MRL 14 § 4 mom.)

Ennakkoratkaisun [KKO 1992:43](#) sisältämän oikeusohjeen mukaan *myös kantakiinteistön* tulee täyttää edellä mainitut vaatimukset rakennuspaikalle lohkomisen jälkeen.

Lohkomistoimitukset rakennuspaikoiksi tarkoitettujen määräalojen osalta oikeusvaikutteisten ranta-osayleiskaavojen alueella tulee suorittaa kaavamerkintöjen ja kaavamääräysten mukaisesti. Kaavamerkintöjen ja kaavan tarkoituksen tulkinnassa on syytä olla yhteydessä kaavoitusviranomaiseen kunnassa.

Asemakaava-alueen ulkopuolisia alueita koskee KML 33 §:n 1 momentin perussäännös, jonka mukaisesti *rakennuspaikaksi tarkoitettun* määräalan on täytettävä MRL:ssa tai sen nojalla annetuissa säännöissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset Rakennuspaikkojen lohkomiseen liittyviä lisäedellytyksiä käsitellään jäljempänä kohdissa 2.5.2.1., 2.5.2.2., 2.5.2.3. ja 2.5.2.4. Näissä kohdissa tarkoitetuilla alueilla ei rakennuspaikaksi tarkoitettun määräalan lohkomisen saa vaikeuttaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.

Jos määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, määräalan lohkomisen edellytykset on käsiteltävä rakennuspaikkaa koskevina.

2.5.2.1 Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- ja suojelualueeksi osoitetut alueet sekä yleisesti lohkomisesta yleiskaava-alueilla

KML 33 §. Pykälän ensimmäisessä virkkeessä (kohta 2.5.2.) säädetyn lisäksi toimitusinsinöörin on katsottava, ettei lohkomistoimituksella vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkomisen koskee oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitettua aluetta. **Rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen (1), määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu tai 171 §:n mukainen poikkeus (2), MRL 72 §:n tarkoitetulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi MRL 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen (3), lohkottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa (4) taikka määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista (5).**

MRL:ssa säädetyn yleiskaavan ensisijaisena tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi vaiheittain tai osa-alueittain. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi (MRL 35 §). Yleiskaava voi olla oikeusvaikutteinen tai oikeusvaikutukseton (MRL 45 §). Esimerkiksi Uudenmaan maakunnassa MRL:n voimaantulon jälkeen laaditut yleiskaavat ovat oikeusvaikutteisia.

Rakennuspaikkaa ei lähtökohtaisesti saa muodostaa kiinteistöksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tarkoitetuilla virkistys- tai suojelualueeksi osoitetuilla alueilla. MRL 211 §:n nojalla on kumotun rakennuslain (370/1958) aikaista vahvistettua yleiskaavaa nykyisin pidettävä KML 33 §:ssä tarkoitettuna oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Jos yleiskaavan mukaisen virkistys- tai suojelualueen rakennuspaikkakiinteistön muodostaminen lohkomalla ei vaikeuta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, lohkomisen saadaan suorittaa myös alueella, jota koskee KML 33 §:ssä tarkoitettu oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Joissain tapauksissa olemassa olevat rakennukset tai luvan perusteella tehtävät rakennukset saattavat palvella virkistys- tai suojelualueen käyttöä, jolloin lohkomisen suorittamisen edellytykset ovat käsiteltävissä. On kuitenkin käytännössä (de facto) ilmeisen poikkeuksellista, että rakennuspaikan lohkomisen edellytykset olisivat käsiteltävissä oikeusvaikutteisen yleiskaavan virkistys- ja suojelualueilla.

Osittamisrajoitus oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella koskee *vain rakennuspaikaksi* tarkoitettua määräalaa. Rakennuspaikka saadaan KML 33 §:n 2 momentin nojalla kuitenkin lohkoa eri kiinteistöksi, jos kunta antaa suostumuksen (1), määräalaa varten on, kun lohkomisen aloitetaan, voimassa tai saadaan MRL 137 §:ssä tarkoitettu suunnittelutarveratkaisu tai MRL 171 §:ssä tarkoitettu poikkeus (2), lohkottavaa aluetta varten on lohkomista aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa (4) taikka määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista (5).

KML 33 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu kunnan suostumus edellyttää perusteltua syytä. Kohdissa (2), (4) ja (5) on syytä korostaa poikkeusluvan tai rakennusluvan suunnittelutarveratkaisun nimienomaista kohdistumista lohkottavaan määräalaaan. Ranta-alueita koskeva kohta (3) tulee oikeusvaikutteisen yleiskaavan suojelu- ja virkistysalueella sovellettavaksi harvemmin, mutta on joka tapauksessa voimassa olevaa oikeutta. Koko kiinteistöä koskeva rakennus- tai muu MRL:ssa tarkoitettu lupa ei sellaisenaan oikeuta rakennuspaikaksi lohkomiseen KML 33 §:n 2 momenttiin perustuen. Kiinteistön muodostaminen ei luo rakennusoikeutta, vaan rakennusoikeus määräytyy MRL:ssa tarkoitetuissa menettelyissä.

Lohkominen yleiskaava-alueella muutoin

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan muilla kuin virkistys- tai suojelualueilla *rakennuspaikaksi tarkoitettun* määräalan on täytettävä MRL:ssa tai sen nojalla annetuissa säännöissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakennusmääräyskokoelmassa on asiasta määrätty toisin (MRL 14 § 4 mom.).

Ranta-alueita käsitellään varsinaisesti jäljempänä kohdassa 2.5.2.4. Ranta-alueita koskevat, nykyisin hyvin tavalliset, vahvistetut eli *oikeusvaikutteiset rantaosayleiskaavat* on otettava lohkomistoimituksissa huomioon, kun muodostetaan kiinteistöjä rakennuspaikoiksi. Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen lohkominen on mahdollista yleiskaavassa rakennustarkoituksiin osoitetuilla alueilla rakennuspaikkojen kaavamääräyksessä osoitettu lukumäärä, muut määräykset sekä MRL:ssa rakennuspaikoista muutoin säännelty huomioon ottaen. Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen kaavamääräysten ja -merkintöjen tulkinnassa on tarvittaessa oltava yhteydessä kuntien kaavoitusviranomaisiin.

Osittamisrajoituksesta oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueella ei KML:ssa ole nimenomaista säännöstä. Näillä alueilla *rakennuspaikaksi tarkoitettun* määräalan on täytettävä MRL:ssa tai sen nojalla annetuissa säännöissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Jäljempänä kohdassa 2.5.2.4. on selostusta erityisesti rantojen osayleiskaavoituksesta.

2.5.2.2 Suunnittelutarvealueet

KML 33 §. Pykälän ensimmäisessä virkkeessä (kohta 2.5.2.) säädetyn lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, tulevan kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkominen koskee MRL 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta. **Rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen (1), määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu tai 171 §:n mukainen poikkeus (2), MRL 72 §:n tarkoitettulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi MRL 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen (3), lohottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa (4) taikka määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista (5).**

Suunnittelutarvealue on määritetty MRL 16 §:ssä. Suunnittelutarvealueita ovat suoraan lain nojalla sellaiset alueet, joiden käyttöön liittyen on tarvetta ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten esim. erilaisiin kunnallisteknisiin töihin. Laissa erityisinä toimenpiteinä luetellaan teiden, vesijohtojen ja viemärien rakentaminen. Suunnittelutarvealueen tunnusmerkkinä on laissa esitetty lisäksi tarve vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealueen tunnusmerkistö vastaa lähinnä kumotun rakennuslain (370/1958) 4 §:ssä ollutta käsitettä taaja-asutus ollen kuitenkin käsitteenä tätä laajempi.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä erikseen osoittaa tiettyjä alueita suunnittelutarvealueeksi. Tällainen määräys on voimassa 10 vuotta kerrallaan. (MRL 16 § 3 mom.) Monet kunnat esim. Uudenmaan maakunnassa ovat asemakaava-alueen ulkopuolisilta osin kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta.

Suunnittelutarvealueet eivät ole rakennuskiellossa, mutta niitä koskien rakennusluvan myöntämiselle on asetettu MRL 136 §:ssä säädettyjen yleisten edellytysten lisäksi erityisiä ehtoja, joista säännellään MRL:n 137 §:ssä. Näistä erityisistä ehdoista ei voida saada lupaa poikkeamiseen (ks. MRL 171 § 4 mom.).

Suunnittelutarvealueella saa rakennuspaikaksi tarkoitettun määräalan lohkoa kiinteistöksi edellä kohdissa 2.5.1.3. ja 2.5.2. selostettujen KML 33 §:ssä säänneltyjen lohkomisedellytysten täytyessä. Rakennuspaikkaa koskevien vaatimusten lisäksi edellytyksenä on, ettei lohkominen saa vaikeuttaa kaa-

voitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Tosin MRL 137 §:ssä on säännelty rakennusluvan erityisistä edellytyksistä hiukan eri sanamuodoilla kuin KML 33 §:n 1 momentissa säännellään rakennuspaikaksi tarkoitetun määräälan lohkomisen edellytyksistä.

Osittamisrajoitus MRL 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella koskee vain rakennuspaikaksi tarkoitettua määräälaa. Rakennuspaikka saadaan KML 33 §:n 2 momentin nojalla kuitenkin lohkoa eri kiinteistöksi, jos kunta antaa suostumuksen (1), määräälaa varten on, kun lohkomisen aloitetaan, voimassa tai saadaan MRL 137 §:ssä tarkoitettu suunnittelutarveratkaisu tai MRL 171 §:ssä tarkoitettu poikkeus (2), KML lohkottavaa aluetta varten on lohkomista aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa (4) taikka määräälalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista (5).

KML 33 §:n 2 momentissa tarkoitettu kunnan suostumus edellyttää perusteltua syytä. Kohdissa (2) - (4) on syytä korostaa poikkeamislupa tai rakennusluvan taikka suunnittelutarveratkaisun nimenomaista kohdistumista lohkotettavaan määräälaan. Koko kiinteistöä koskeva rakennus- tai muu MRL:ssä tarkoitettu lupa ei sellaisenaan oikeuta rakennuspaikaksi lohkomiseen KML 33 §:n 2 momenttiin perustuen. Kiinteistön muodostaminen ei luo rakennusoikeutta, vaan rakennuspaikaksi tarkoitettuja määrääloja lohkotessa on muodostettava rakennuslupapäätöksessä tai muussa MRL:n mukaan annetussa päätöksessä tarkoitettu alue tilaksi.

Epäselvissä tapauksissa kuntaa on syytä kuulla. Jos on epäselvyyttä siitä, onko toimitusalue suunnittelutarvealuetta, kunta tulee kutsua toimitukseen KML 168 §:n 4 momentin nojalla. Asian käsittelyä kunnassa sujuvoittaa kuntaan tehty suunnittelutarvetta koskeva etukäteistiedustelu ennen toimituksen aloittamista.

Siltä osin, kuin ranta-alueella on käytetty MRL 16 § 1 momentissa tarkoitettuun suunnittelutarpeen synnyttävään rakentamiseen tai ranta-alueelle kohdistuva rakentamispaine liittyy pääasiassa tällaiseen käyttöön (pysyvä asutus), on välittömän rantavyöhykkeen ulkopuolisen ranta-alueen suunnittelutarpeeseen sovellettava **tapauskohtaisesti** MRL 16 §:ää eikä MRL 72 § 2 momenttia. Muussa tapauksessa ranta-alueella sovelletaan **aina** MRL 72 §:ää. Tämä on syytä ottaa huomioon, kun soveltaa KML 33 §:n 2 momentin kohtaa 3 (3) edellä. Suunnittelutarpeesta ranta-alueilla sekä rantavyöhykkeen että -alueen käsitteistä esitetään näkökohtia jäljempänä kohdassa 2.5.2.4.

Muuhun tarkoitukseen kuin rakennuspaikaksi lohkomiselle ei suunnittelutarvealueella ole estettä. (ks. esim. julkaisematon KKO 16.12.1980 nro 1082, joka yksittäistapaus koski lisämaan lohkomista rakennuspaikkaan ym.)

2.5.2.3 Alueet, joilla on rakennuskielto asemakaavan laatimista varten

KML 33 §. Pykälän ensimmäisessä virkkeessä (kohta 2.5.2.) säädetyn lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta tulevaa kaavoitusta, tulevan kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkomisen koskee aluetta, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. **Rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen (1), määräälaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu tai 171 §:n mukainen poikkeus (2), MRL 72 §:n tarkoitetulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi MRL 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen (3), lohkotettavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa (4) taikka määräälalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista (5).**

Rakennuskiellosta asemakaavan laatimiseksi on säädetty MRL 53 §:ssä.

KML 33 §:n 2 momentin kohdassa 3 tarkoitetulla rakennuskieltoalueella saa rakennuspaikaksi tarkoitetun määräälan lohkoa kiinteistöksi edellä kohdissa 2.5.1.3. ja 2.5.2. selostettujen KML 33 §:ssä säädettyjen lohkomisedellytysten täytyessä. Lisäksi lohkomisen ei saa vaikeuttaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.

Se olosuhde, että rakennus on jo ennen rakennuskiellon antamista rakennettu tällaisen luvan perusteella, ei sen sijaan oikeuta ilman muuta lohkomiseen, koska vanha rakennuslupa voi koskea esimerkiksi koko kiinteistöä eikä vain lohkoktavaksi tarkoitettua määrääalaa.

Alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, määrääla tai useita määrääaloja *saadaan siirtää* (ks. KML 26 §) ennestään olevaan kiinteistöön, jollei lohkomisen huomattavasti vaikeuta asemakaavan laatimista. (KML 33 § 3 mom.) KML 33 §:n ensimmäisen momentin lopussa säädetään kaavoituksen ym. vaikeuttamisesta. Ns. perusmuotoisen vaikeuttamisen ja huomattavan vaikeuttamisen eroa on käsitellyt Veikko O. Hyvönen. (ks. Defensor Legis 1999:5, sivu 811)

Yleiskaavan laatimisen turvaamiseksi annetulla rakennuskiellolla ei ole merkitystä KML:n osittamisrajoituksiin. Tällaisella alueella rakennuspaikan lohkomista koskee KML 33 §:n ensimmäisessä virkkeessä säädetty. Rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan siten muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää MRL:ssa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä.

2.5.2.4 Ranta-alueet

KML 33 §. Pykälän ensimmäisessä virkkeessä (kohta 2.5.2.) säädetyn lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkomisen koskee MRL 72 §:ssä tarkoitettua ranta-aluetta, jolla ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty. **Rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen (1), määrääalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu tai 171 §:n mukainen poikkeus (2), MRL 72 §:n tarkoitetulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi MRL 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen (3), lohkoktavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa (4) taikka määräälalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista (5).**

MRL 72 § 1 ja 2 momentissa säädetään suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (1 mom.). Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi (2 mom.).

Suunnittelutarve syntyy meren tai vesistön rannalle. Meren ranta ei kaipaa tarkempaa määrittelyä. Vesistö on määritelty vesilaisissa. Vesilain (587/2011) 3 §:n mukaan tarkoitetaan vesistöllä järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoista vesialuetta. Vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdeä. Joella tarkoitetaan virtaavan veden vesistöä, jonka valuma-alue on vähintään sata neliökilometriä. Purolla jokea pienempää virtaavan veden vesistöä, jonka valuma-alue on suurempi kuin 10 neliökilometriä mutta pienempi kuin 100. Norolla sellaista puroa pienempää vesiuomaa, jonka valuma-alue on vähemmän kuin kymmenen neliökilometriä ja jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä kalankulku ole merkittävässä määrin mahdollista.

Rantavyöhykkeen tai -alueen leveys arvioidaan tapauskohtaisesti. *Rantavyöhyke* tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaa kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita (HE 79/1996 vp.). Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä.

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva pääasiassa loma-asutus vaatii järjestämistä. Olemassa olevan asutuksen lisäksi ranta-alueen suunnittelutarve voi syntyä odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaa-

han päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Suunnittelutarve koskee myös sellaisia pääosin rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella sijaitsevia rakennuspaikkoja, joilla ei ole omaa rantaa. Rantavyöhykkeellä tai -alueella voi olla loma-asutuksen ohella myös vakituisia asuntoja. Jos rannalla on enimmäkseen vakituisia asuntoja, vain välitön rantavyöhyke on rannan suunnittelutarpeen piirissä. Kauempana rannasta olevaan rakentamiseen sovelletaan tarvittaessa MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvetta.

Suunnittelutarpeen ulkopuolelle on rajattu maa- ja metsätalouden, maanpuolustuksen ja merenkulun tarpeisiin tapahtuva rakentaminen, olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen sekä olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen. (Ks. [YM:n Ympäristöopas 120](#), Rantojen maankäytön suunnittelu sivut 21 - 24)

Jos lohkomisessa syntyy epätietoisuutta siitä, sijaitseeko määräala edellä mainitulla MRL:ssä määritellyllä ranta-alueella, toimitusinsinöörin on siirrettävä asia elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaistavaksi. (ks. KML 33 § 4 mom)

Ennen MRL:n voimaantuloa vahvistettujen yleiskaavojen osalta on otettava huomioon kumotun rakennuslain muutoksen (1097/1996) 123b §:n 1 momentin toinen virke ja siirtymäsäännös sekä MRL 211 §:n yleiskaavaa koskeva siirtymäsäännös. Näiden mukaan, jos ennen 1.1.1997 vahvistetussa yleiskaavassa on maanomistajakohtaisesti selvitetty ja osoitettu ranta-alueella rakentaminen ja varmistettu rakentamattomiksi tarkoitettujen alueiden säilyminen sellaisina, tällaista yleiskaavaa pidetään MRL 72 §:n 1 momentissa tarkoitettuna yleiskaavana. Epäselvissä tapauksissa on syytä tarkistaa kaavoituksesta vastaavan viranomaisen kanta yleiskaavan luonteesta.

MRL 72 § 2 momentin mukaan on ranta-alueilla suunnittelutarvetta meren tai vesistön rantavyöhykkeellä sekä myös sellaisilla ranta-alueella, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Viimeksi mainittu alue vastaa käsitteellisesti lähinnä aikaisempaa ranta-kaavan tarpeellisuusaluetta.

MRL 72 §:n 4 momentin nojalla voi kunta rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet enintään kuudeksi vuodeksi kerrallaan, joilla ei ole voimassa 1 momentissa säädettyä rajoitusta (suunnittelutarve).

Rakennuspaikaksi tarkoitettua määräalaa lohkotaessa on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä myös, jos lohkomisen koskee MRL 72 §:ssä tarkoitettua ranta-aluetta. Jos ranta-aluetta koskee sellainen MRL 72 §:ssä tarkoitettu oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, on tällaista rantayleiskaavaa noudatettava.

MRL 72 §:n 3 momentissa tarkoitettua rakentamista, joka mahdollistaa määräalan lohkomisen ranta-alueella eri kiinteistöksi, ovat seuraavat.

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen; tai
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen.

Ylempänä kohdassa 2.5.2.1. on selostusta rantayleiskaavasta, josta lausuttu on otettava huomioon rakennuspaikaksi tarkoitettuja määräaloja lohkotaessa ranta-alueilla.

Lisäinformaatio rantayleiskaavoituksesta

Rantayleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön **yleispiirteiden** ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella (MRL 38 §). Esimerkiksi rantayleiskaavojen toteuttamiseksi ei useinkaan laadita asemakaavaa, vaan yleiskaava ohjaa suoraan rakentamista. Tällöin on yleensä tarpeen määritellä yleiskaavassa myös alueiden rakennusoikeudet.

Yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset. Yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot (MRL 40 §). Yleiskaavan mittakaava ja kaavan pohjana olevan kartan tarkkuusvaatimus määräytyvät kaavan tarkoituksen ja halutun ohjausvaikutuksen perusteella. Suoraan rakentamista ohjaavan yleiskaavan kartan tulee olla sellainen, että rakennuspaikkojen sijoittuminen voidaan osoittaa riittävällä tarkkuudella. Kartan on kaikissa tapauksissa oltava ajan tasalla.

Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Rakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan on aina oltava oikeusvaikutteinen.

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä.

Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa mitoitettavan alueen rakennuspaikkojen määrä ja sijainti osoitetaan kiinteistökohtaisesti. Samalla on turvattava rakentamattomiksi osoitettujen alueiden säilyminen rakentamattomina. Myös kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on tarpeen osoittaa. Kaavakartan mittakaava tulee olla riittävän suuri, jotta rakennuspaikat voidaan osoittaa.

Rantojen suunnittelun tavoitteita voivat koskea esim. rakentamisen, virkistyskäytön, suojelun ja muun käytön keskeisiä periaatteita, rakennettavien ja rakentamattomien alueiden valintaa, mitoitettavan alueen ja keskeisten mitoitusprikaatteiden määrittelyä, rantarakentamisoikeuksien osoittamista ja jakamista tasapuolisesti maanomistajien kesken.

Rantojen suunnittelussa mitoituksella tarkoitetaan rantarakentamisen määrän ja sijainnin määrittelyä. Rakennuslupien myöntäminen suoraan yleiskaavan perusteella edellyttää yleiskaavan laatimista siten, että rakennuspaikkojen määrä lasketaan tila- tai maanomistusyksikkökohtaisesti ja että rakennuspaikkojen määrä osoitetaan kaavakartalla yksiselitteisesti. Mitoituksen lähtökohtana ovat kunnan kehittämistavoitteet, eri maanomistajien (emätilojen) tasapuolinen kohtelu ja yhtenäisten vapaiden rantojen riittävyys.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaamisen kaavoituksessa perustuvat Suomen perustuslakiin (731/1999). Kansalaiset ovat yhdenvertaisia lain edessä (PeL 6 §) ja jokaisen omaisuus on turvattu (PeL 15 §).

MRL:n mukaan kaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa.

Ranta-alueiden suunnittelussa se merkitsee, että maanomistajan oikeusasema alueen olosuhteisiin nähden on kohtuullinen. Kohtuullisuutta arvioitaessa mm. maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset, esim. rantaviivaan nähden.

Emätilaperiaate

Niin kutsuttu emätilaperiaate on muodostunut vakiintuneeksi oikeuskäytännöksi. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on ratkaisukäytännössään hyväksynyt periaatteen.

Rantojen kaavoituksessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on kehitetty erilaisia laskentaperiaatteita maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden selvittämiseksi. Käytännössä määritellään emätilalle mitoitus emätilaperiaatetta noudattaen.

Emätilaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille. Lähtökohdaksi valitaan yleensä sellainen ajankohta, jolloin lomarakentaminen on alkanut lisääntyä suunnittelualueella. Yleisesti käytössä olevia ajankohtia ovat 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulo) ja 15.10.1969 (rantakaavasäännösten voimaantulo).

Emätilan ranta-alueelle ko. ajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi.

Mitoittava rantaviiva

Rantarakentamisen määrä lasketaan rantaviivan pituuden mukaan tiettyjä, tapauskohtaisesti sovittuja periaatteita noudattaen. Rantaviivan pituuden mittaaminen on vaikeaa, sillä rantaviivalla ei oikeastaan ole luonnollista pituutta. Rantakaavoituksessa käytetään luonnollisen rantaviivan sijaan käsitettä karttarantaviivaa, jonka pituus mitataan Maanmittauslaitoksen peruskartalta.

Kunkin maanomistajan rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan tilan yhteenlasketun, ns. muunnetun rantaviivan pituuden perusteella. Muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivanpituuden sekä rantaviivan muodon ja muiden ominaisuuksien mukaan. Menettelyn tavoitteena on turvata rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajille.

Mitoitus

Em. perusteella saadaan emätilalle nk. mitoitusluku, joka ilmaistaa rakennuspaikkoja/muunnettu rantakilometri. Kuivalla maalla käytetään rantaviivan pituuden sijaan emätilan pinta-alaa, jolloin mitoitusluku ilmaistaa rakennuspaikkoja/pinta-ala.

Rantayleiskaavan pohjakartta

MRL 72 §:n mukaisen rantayleiskaavan kaavakarttaan merkitään yleensä emätilaperiaatteella tutkitut rakennuspaikat symbolilla. Yleensä symbolimerkintä on erilainen jo rakennettujen rakennuspaikkojen kuin uusien rakennuspaikkojen osalta. Kysymyksessä on usein ympyrä, joka on täytetty (● tai ○ taikka erivärillä merkitty). Karttaan merkityt symbolit osoittavat aina rakennuspaikkojen *enimmäismäärän* (huolimatta siitä onko kysymyksessä olemassa oleva rakennuspaikka taikka uusi rakennuspaikka). Symbolien sijainti on ohjeellinen ja symbolit osoittavat tosiaan lähinnä rakennuspaikkojen lukumäärän alueella. Rakennuspaikkojen lukumäärä voidaan myös ilmaista esim. RA/4, jossa luku merkinnän jäljessä osoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa kyseiselle RA -alueelle saa sijoittaa yhteensä.

Rakentamiseen varatut alueet osoitetaan kaavan mukaisella tarkkuudella. Yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuu, että rakentamisalueiden rajat ovat likimääräisiä. Ranta-asemakaavassa korttelialueet ja rakennuspaikat osoitetaan yleiskaavaa tarkemmin. Yksittäisten rakennusten tarkka sijainti harkitaan rakennusluvan yhteydessä.

Eri alueiden (esimerkiksi RA) rakennuspaikkojen lukumäärä osoitetaan sitovalla tavalla silloin, kuin yleiskaava on tarkoitus käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rakennuspaikkojen lukumäärä osoitetaan yleensä vain ranta-alueilla.

Symbolimerkkien tarkoitus on aina tarkistettava yleiskaavakarttaan liittyvistä kaavamerkinnoistä ja kaavamääräyksistä. Yleiskaavaan liitetystä selostuksesta saa myös tarkempaa tietoa kaavakarttoihin merkityistä symboleista. Mikäli lohkomistosituksessa syntyy epätietoisuutta symbolien merkityksestä, tulee asiaan hankkia varmistus kunnan kaavoitusviranomaiselta.

Koska oikeusvaikutteista kaavaa on aina noudatettava, aiheuttaa esim. sellainen lohkominen, jossa lohkotaan enemmän rakennuspaikkoja, kuin mitä kaavakarttaan on merkitty, haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamista ohjaavissa yleiskaavoissa rakentamisoikeuksia voidaan siirtää rakentamattomilta alueilta rakentamisalueille. Tällöin rakentamattomalle alueelle voidaan antaa ns. ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43 § 2 mom.). Silloin on yleiskaavamääräyksessä kirjattu esim. MY, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden tarpei-

siin. Alueelle ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista (MRL 43 § 2 mom.). Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajan AO- ja RA -alueille.

2.5.2.5 KML 33 §:n 5 momentin säännös

KML 33 § 5 mom. Sen estämättä, mitä KML 33 §:n 1, 2 ja 3 momenteissa on säädetty, määräala asemakaavan sitovan tonttijaon ulkopuolella saadaan muodostaa lohkomalla kiinteistöksi, jos ostaja on MK 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan menettänyt oikeutensa purkaa kauppa.

Osittamisrajoitusten estämättä saadaan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella lohkoa määräala kiinteistöksi sen jälkeen, kun ostaja on menettänyt maakaaren mukaisen oikeutensa purkaa kauppa. Maakaaren (MK) 2 luvun 34 §:n 3 momentissa säädetty määräaika on 10 vuotta määräalan hallinnan luovutuksesta.

Osittamisrajoituksen vuoksi estynyt rakennuspaikan muodostamiseksi vireille tullut lohkominen on keskeytettävä.

MK 2:34 momentissa 3 säädetyn määräajan kuluttua voidaan keskeytyksissä olevat lohkomiset toimittaa. Määräalaa ei ilman kunnan suostumusta voida edelleenkään lohkoa rakennuspaikaksi, vaan alueen rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön liittyvät kysymykset ratkaisevat kaavoitus- ja rakentamisviranomaiset. Kiinteistörekisteristä annetun asetuksen 6 §:n 4 momentissa tarkoitettu merkintä on tehtävä näin muodostetun kiinteistön yhteyteen.

Esimerkiksi perintöön, testamenttiin tai ositukseen ei sovelleta maakaarta. Luetelluissa saannoissa, kuten myös määräalan lahjoituksen yhteydessä, toimitusinsinöörin tulee selvittää, onko määräala tarkoitettu rakennuspaikaksi.

2.5.2.6 Rakennusluvan merkitys

KML 33 §

KML 33 §:ssä asetettujen rajoitusten estämättä, voidaan rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa, jos lohkottavaa aluetta varten on voimassa muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai asuinrakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista. Erityinen syy olla lohkomatta saattaisi myös olla seuraava. Lohkottavaksi tulee haja-asutusalueella rakennuspaikka, jota varten on saatu rakennuslupa. Jos kuitenkin myös kantakiinteistöä käytetään rakennuspaikkana ja tämä jäisi pinta-alaltaan liian pieneksi, on lohkominen vastoin 33 §:ää (ks. KKO 1992:43).

Esimerkkinä määräalan lohkomisesta asemakaavan ulkopuolisella alueella esitetään tilanne, jossa rakennusjärjestyksen minimipinta-alavaatimus on 5000 m². Rakennuslupa on aikoinaan myönnetty koko 2 hehtaarin suuruiselle kiinteistölle. 5000 m²:n suuruinen määräala, jolla rakennusluvan mukaisesti rakennettu omakotitalo sijaitsee, myydään. Kantatila ei ole tarkoitettu rakennuspaikaksi. Lohkominen ilmeisesti saadaan tehdä, koska rakennus on rakennettu luvan nojalla ja rakennuspaikka täyttää pinta-alavaatimuksen. Poikkeuksena voisi olla tilanne, jossa kunta osoittaa, että lupaa on ensin haettu pienemmälle rakennuspaikalle, mutta hakemus on hylätty ja vasta koko 2 hehtaarin alueelle haettu lupa on hyväksytty.

Ennen rakennuslupajärjestelmää ("maalaiskunnissa" ennen 1.3.1946) rakennetut rakennukset rinnastuvat rakennusluvan perusteella rakennettuihin.

2.5.2.7 Jäljelle jäävän kiinteistön asema

Osassa KML:n osittamisrajoitussäännöksiä tarkoitetaan lohkomalla muodostettavia rakennuspaikoiksi tarkoitettuja kiinteistöjä, jolloin kysymys on sekä lohko- että kantakiinteistön kokonaisuudesta kuin

myös siirtolohkomisessa muodostuvasta kokonaisuudesta. Toiset säännökset rajoittavat pelkästään rakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan lohkomista, eivätkä siten ole esteenä sille, että kantakiinteistöstä tulee rakentamiskelvoton. Tarvittaessa asianosaisille on ensin syytä selostaa lohkomisen seuraukset. (ks. esim. KKO1992:43)

2.5.2.8 Muita näkökohtia

Erillisten vesijättöjen tilaksi muodostamisessa on noudatettava, mitä kohdissa 2.5.1.2 - 2.5.1.8 on esitetty, jos samalle omistajalle muodostetaan vesijätöstä useita eri kiinteistöjä (KML 40.1 §).

2.5.3 Yhteislohkominen ja siirtolohkominen KML 24 - 29 §

2.5.3.1 Vallintarajoitukset

Yhteislohkomisen ja siirtolohkomisen KML 24 §:n 1 mom. 3 kohdassa lueteltuja edellytyksiä tutkittaessa on otettava huomioon, kohdistuuko johonkin kiinteistöistä vallintarajoituksia (MK 12:5), koska silloin kiinteistöjä ei omisteta samanlaisin oikeuksin.

Vallintarajoituksia ovat muun muassa:

- lesken vallintaoikeus kiinteistöön;
- MK 2 luvun 11 §:n 1 momentin kohdissa 1 ja 2 tarkoitettu ehto;
- luontaiselinkeinolain (610/1984) 37 §:n tarkoitettu rajoitus;
- kolttalain (611/1984) 12 §:ssä tarkoitettu rajoitus; ja
- porotalouslain (161/1990) 31 §:ssä tarkoitettu rajoitus.

Edellä esitettyjen rajoitusten alaista määräalaa ei voida muodostaa kiinteistöksi sellaisen määräalan tai kiinteistön kanssa, jota rajoitukset eivät koske.

2.5.3.2 Turvaamistoimet

KML 24 § 1 mom., MK 7:1, OK 7:1-3

KML 24 ja 26 §:n mukaan yhteislohkomisen kohteena ei saa olla ulosmitattu tai turvaamistoimen kohteena oleva määräala, eikä siirtolohkomisen kohteena voi olla tällainen määräala tai saajakiinteistö.

KML 24 §:n 1 momentissa tarkoitettuja turvaamistoimia ovat muun muassa:

- kiinteän omaisuuden takavarikko (hallinnan poisotto tai rajoittaminen)
- metsänhakkuukielto
- soran tai ruokamullan myyntikielto; sekä
- omaisuuden määrääminen toimitsijan haltuun ja hoitoon.

Jos turvaamistoimen kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu KML:n mukainen lunastustoimenpide (tontinosan, rakennuspaikan osan, vesijätön jne. lunastustoimitus), toimitus voidaan viedä loppuun turvaamistoimesta huolimatta.

2.5.3.3 Määräalan siirtäminen lunastusyksikköön, valtion metsämaahan ja suojelualueeseen

Koska valtion metsämaahan ja valtion maalle perustettuun suojelualueeseen ei voi kohdistua kiinnityksiä, edellytyksenä määräalan siirtämiselle on, ettei määräalaa kohdistu kiinnityksiä (KML 26 ja 24 §:n 1 mom.) 4 kohta). Sama koskee lunastusyksikköä, kun se on alkuperäisellä omistajalla.

2.5.3.4 Lisäalueen ja lisäosuuden lohkominen

Lisäluovutuksesta laaditaan erillinen luovutuskirja, jossa todetaan, että kysymys on lisäyksestä aikaisempaan luovutukseen. Lisäalue saa oman määräalatunnuksen ja määräala voidaan muodostaa toimituksessa kiinteistöksi lainhuutoa odottamatta. Toimitusinsinööriin tulee opastaa määräalan omistajaa hakemaan myös lisäluovutukselle lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta sekä selostaa, että lainhuutohakemukseen tulee liittää kopio lohkomisen pöytäkirjasta. Pöytäkirjasta tulee ilmetä,

että määräala jolle lainhuutoa haetaan, on jo muodostettu kiinteistöksi. Asiasta voi myös tehdä muistutuksen lainhuutihakemukseen.

2.5.3.5 Eri aikaan samasta kiinteistöstä hankitut määräalat

Jos samasta kiinteistöstä on eri aikoina hankittu määräaloja, jotka on tarkoitus lohkoa yhdeksi kiinteistöksi, lohkomiseen sovelletaan KML 24 §:n säännöksiä, koska määräaloihin voi kohdistua eri kiinnitykset.

2.5.4 Keskeyttäminen tai lohkomisen jatkamisen lykkääminen

KML 22 § 2 mom.

Ks. TMK 1.10.1 Eräitä toimitusprosessiin liittyviä määritelmiä.

Lohkominen on keskeytettävä tai toimituksen aloittamista voidaan lykätä, jos määräalan omistaja ilmoittaa tarkoituksenaan olevan hankkia toinen määräala ja lohkoa määräalat yhdeksi kiinteistöksi.

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohjeistus on, että toimitusinsinöörin tulee tarvittaessa asettaa määräaika määräalan hankkimiselle ja toimituksen jatkamiselle.

Asianosaisen esittämä muu perusteltu syy toimituksen keskeyttämiselle tai aloittamisen lykkäämiselle on esimerkiksi seuraavassa tapauksessa:

Määräala sijaitsee asemakaava-alueella eikä määräalan erottaminen osittamisrajoitusten vuoksi ole mahdollista. Mikäli määräalan omistaja ilmoittaa haluavansa määräalan muodostamista tontiksi, toimitus keskeytetään sen selvittämiseksi, tuleeko alueelle tontin lohkomisen mahdollistava sitova tonttijako.

Usein esiintyvä peruste lohkomisen aloittamisen lykkäämiselle on se, että määräala sijaitsee alueella, jolla lohkominen jouduttaisiin osittamisrajoitusten vuoksi ennen laadittavana olevan asemakaavan voimaantuloa todennäköisesti jättämään sikseen.

Toimitusinsinöörin on keskeytettävä lohkominen mm. silloin, kun määräala on luovutettu samalle omistajalle kuuluvasta eri rekisteriyksiköstä kuin minkä perusteella määräalatunnus on annettu Ks. TMK 2.5.6 Luovutuskirjasta poikkeaminen, puute tai virhe luovutuskirjassa. Toimituksessa voidaan myös todeta, että naapurikiinteistöllä on vireillä toimitus (esim. rajankäynti), jonka lopputulos voi vaikuttaa määräalan sijaintiin.

2.5.5 Raukeaminen ja sikseen jättäminen

Ks. myös TMK 1.10.1 Eräitä toimitusprosessiin liittyviä määritelmiä

Toimitus **raukeaa**, jos hakija luopuu hakemuksestaan eikä kukaan hakemiseen oikeutettu asianosainen kokouksessa vaadi toimituksen suorittamista (KML 178.2 §). KML:n esitöiden mukaan hakemusta vireille tullut lohkominen ei voi raueta asianosaisen vaatimuksesta ([HE 227/1994](#) vp.).

Jos määräalan luovutuksen saaja on hankkinut itselleen myös muun osan emäkiinteistöstä ja saanut siihen lainhuudon tai jos emäkiinteistön omistaja on hankkinut luovuttamansa määräalan itselleen, lohkomisen raukeaa, ellei määräalan luovutuksen saaja pyydä omiin nimiin lohkomista (KML 178.3 §). Omistaja on syytä ohjata hakemaan MK 11:6.2:ssä tarkoitettua selvennyslainhuutoa saannolleen.

Toimitus on **jätettävä sikseen**, jos sen aloittamisen jälkeen ilmenee, ettei sitä voida tehdä (KML 179.1 §). Saantoon perustuvan määräalan lohkominen tulee vireille kirjaamisviranomaisen ilmoituksesta myönnetystä lainhuudosta. Jos lohkominen on tullut edellä mainitulla tavalla vireille, toimitus on tehtävä. Lähtökohtaisesti siis lainhuudosta vireille tullutta lohkomista ei jätetä sikseen. Asianosaisen pyyntö jättää määräala lohkomatta, esimerkiksi mahdollisesti tulevan perinnönjaon johdosta, ei aiheuta toimituksen sikseen jättämistä.

Poikkeus tästä perussäännöstä on esimerkiksi tilanne, jossa määräalan saannossa on sellainen virhe, jonka perusteella luovutus todetaan asianosaisten vaatimuksesta pätemättömäksi ja kauppa sen vuoksi päätöksellä purkautuneeksi (laatu-, vallinta- ja oikeudellinen virhe, MK 2:17 - 19). Mikäli toimitus jätetään sikseen omistusriidassa annetun päätöksen johdosta, päätöksestä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessiin (ks. TMK ”Yleistä 1.23.3.3 Ilmoitus omistusriidan vireilletulosta”). Toimituksessa vireille tulleesta omistusriidasta on toimitusinsinööriin KMA 103 §:n nojalla ilmoitettava myös Maanmittauslaitoksen keskushallinnolle (oikeuspalveluihin).

Lohkominen jätetään sikseen myös silloin, kun määräala sijaitsee alueella, jota luovuttaja ei omista. Jos toimitus tästä syystä jätetään sikseen, tulee toimituksessa vapauttaa lohkontavaksi aiottu määräala mahdollisista kiinnityksistä. Sikseen jättämispäätöksen tultua lainvoimaiseksi toimitusinsinööri ilmoittaa päätöksen kirjaamisprosessiin, joka MK:n 8. luvun 1 §:n 1. mom. perusteella poistaa virheellisen lainhuutoratkaisun. Tämän jälkeen poistetaan määräala kiinteistörekisteristä.

Osittamisrajoitukset eivät asemakaava-alueen sitovan tonttijaon ulkopuolella enää välttämättä merkitse pysyvää estettä toimituksen suorittamiselle. Sikseen jättämisen sijasta osittamisrajoitusten vuoksi estynyt toimitus keskeytetään ja tehdään loppuun määräajan päätyttyä. Toimitus keskeytetään päätöksellä, josta asianosainen voi valittaa (KML 232.1.4 §).

Kerran lainvoimaisesti sikseen jätetyn lohkomisen vireilletulo voi tapahtua vain määräalan omistajan uudesta hakemuksesta. Tällöin lohkominen voidaan tehdä 1.10.2011 jälkeen muutetun KML:n mukaisesti.

2.5.6 Luovutuskirjasta poikkeaminen, puute tai virhe luovutuskirjassa

KML 31 §

2.5.6.1 Luovutuskirjasta poikkeaminen

Jos luovutusehtoja tarkistetaan vähäisessä määrin (KML 31 §) eikä tarkistaminen aiheuta esimerkiksi kauppahinnan muutosta, asia selitetään pöytäkirjassa.

Esimerkkeinä tällaisista tapauksista ovat lohkontavan alueen rajan sovittaminen olemassa olevaan tiehen, valtaojaan tai kaavan rajoihin sekä yhteisalueosuutta koskevan luovutuskirjan ehdon täsmentäminen tai täydentäminen.

Aloitteen edellä mainittuun tarkistamiseen voi tehdä joko asianosainen tai toimitusmiehet. Toimitusmiehet voivat KML 31.3 §:n mukaan eräissä tapauksissa muuttaa lohkontavaa aluetta ilman asianosaisten suostumusta tai pyyntöä.

Esimerkkinä toimitusmiesten päätökseen perustuvasta tapauksesta voi olla yksityiskohtaisen kaavan alueella syntynyt tilanne, jossa on tärkeää tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi poiketa asianosaisten sopimista lohkontavan alueen rajoista.

Kun asianosaiset sopivat toimituksen yhteydessä KML 31 §:ssä esitetystä lisäalueen tai lisäosuuden luovutuksesta tai muusta olennaisesta muutoksesta luovutuskirjaan, on luovutuskirjaa muutettava kiinteistökaupan muotomääräyksiä noudattaen ks. TMK 2.5.2.4 Lisäalueen ja lisäosuuden lohkominen.

2.5.6.2 Puutteet ja virheet luovutuskirjassa

Lohkomisessa voi käydä ilmi, että erotettavaksi tarkoitettu määräala sijaitseekin osittain tai kokonaan eri rekisteriyksiköllä kuin lainhuuto ja määräalatunnus osoittavat. Vastaavasti erotettava yhteisalueosuus voi todellisuudessa kuulua eri kiinteistöön kuin sopijapuolet olivat tarkoittaneet. Ristiriita asiakirjojen ja todellisuuden välillä voi johtua kahdesta syystä:

1. Määräala tai osuus on tarkoitettu luovutettavaksi luovuttajan omistamasta muusta kiinteistöstä kuin sopimusasiakirjoihin on merkitty. Määräalatunnus on tämän vuoksi virheellinen ja lainhuuto on myönnetty väärään kiinteistöön kohdistuvalle määräalalle tai osuudelle.
2. Määräala sijaitsee alueella, jota luovuttaja ei omista. Luovutuskirjan mukaan määräala on kuitenkin luovutettu omistajalle kuuluvasta rekisteriyksiköstä.

Menettelyohje 1 kohdassa tarkoitettua tilannetta varten

Toimitusinsinööri voi tehdä luovutuskirjan korjauksen ja toimia kaupanvahvistajana. Toimituksen käsittelyä lykätään lainhuudon oikaisemisen vuoksi. Asianosaiset hakevat kirjaamisviranomaiselta uutta lainhuutoa.

Kirjaamisviranomainen korjaa lainhuudon luovutuskirjan korjauksen perusteella ja toimitusta voidaan sen jälkeen jatkaa.

Menettelyohje 2 kohdassa tarkoitettua tilannetta varten

Saanto on pätemätön ja lohkomisen jätetään sikseen. Toimitusinsinööri ilmoittaa lainvoiman saaneen sikseen jättämispäätöksen kirjaamisprosessiin, jossa lainhuuto poistetaan MK 8. luvun 1 §:n perusteella.

2.5.6.3 Halkomisen muuttaminen jakosopimuksella lohkomiseksi

Jos toimituksessa tehdään jakosopimus, toimituskäsittelyä on lykättävä jakosopimuksen mukaisten alueiden ja mahdollisten erillisten (määräalaan kuulumattomien) yhteisalueosuuksien lainhuudattamista ja kiinnitysjärjestelyjen hoitamista varten ks. TMK 2.5.4 Keskeyttäminen ja lohkomisen aloittamisen lykkääminen. Määräalan omistajan tulee hakea lainhuutoa.

2.5.6.4 Päätös luovutuksen pätevyydestä

Lohkomisessa voidaan antaa määräalan luovutuksen pätevyyttä koskeva päätös, ks. TMK 2.5.7.

2.5.7 Omiin nimiin lohkomisen muuttuminen määräalan kaupaksi kesken lohkomistoimituksen

2.5.8 Omistusriitojen ratkaiseminen

Maakaaren mukaan omistajana pidetään sitä, jolla on lainhuuto kiinteistöön tai määräalaan. KML 18 §:n mukaan kiinteistön tai alueen omistajan puhevaltaa käyttää se, jolla on lainhuuto tai joka omistajana hallitsee kiinteistöä.

Lainhuudatusasian ratkaisun estämättä saadaan kysymys omistusoikeudesta kiinteistöön sekä saannon pätevyydestä tutkia joko oikeudenkäynnissä tai kiinteistötoimituksessa (MK 13:2 §). Ennen toimituksen aloittamista vireille pantu omistusriita ratkaistaan kärjäoikeudessa, kun taas toimituksen aloittamisen jälkeen ilmennyt riita, jonka ratkaisu voi vaikuttaa toimituksen lopputulokseen, tutkitaan toimituksessa (KML 184 §).

Kun kiinteistötoimituksessa ratkaistaan omistus- tai saantoriitaa taikka riitaa luovutuksen pysyvyydestä, tulevat sovellettaviksi MK 2 luvun säännökset sekä esim. MK 3:6 ja 13:4 §.

Toimituksessa tehdyllä päätöksellä luovutus voidaan määrätä pätemättömäksi tai purkautuneeksi. Kauppahinnan alentaminen edellyttää sopijapuolten määrämuodossa tekemää luovutuskirjan täydentämistä tai oikeuden päätöstä. Näitä asioita ei käsitellä toimituksessa.

Saannon pätevyteen liittyvien erimielisyyksien lisäksi toimituksissa voi luonnollisesti tulla ratkaistavaksi myös muunlaisia riitoja, jotka voivat koskea esim. lohkokiinteistön ulottuvuutta.

Saantoriitoihin liittyviä asioita tutkittaessa toimitusmiesten on mahdollista kuulla asianosaisten lisäksi myös todistajia, jotka eivät kuitenkaan voi toimituksessa vannoa todistajanvalaa tai tehdä todistajanvakuutusta. Jos on tarpeen ja asianosaiset sitä pyytävät, voidaan menetellä KML 287.2 §:n mukaisesti.

2.6 TOIMITUSKARTTA

Toimituskartan kuvaustekniikka on JAKOkiissä pitkälti automatisoitu ja kartan sisältövaatimuksia ohjaavat mm. lohkomisen laatuksiteerit. Vuonna 2010 julkaistiin ns. mallikartat, joissa on ohjeistettu myös lohkomisen kuvaustekniikkaa.

2.7 MAASTOTYÖT

Toimitusten laadun kannalta on suositeltavaa, että uusien rajamerkkien lisäksi myös uuden rekisteriyrityksen rajoja määrittävät vanhat rajamerkit kartoitetaan. Mikäli vanhalle rajamerkille on olemassa riittävän tarkka ja luotettava sijaintitieto, riittää maastotöissä se että rajamerkin olemassaolo tarkistetaan.

Rantaraja on määritettävä toimituksessa. Mittausluokissa 1-3 rantaraja on kartoitettava ellei ole luotettavaa tietoa siitä, että raja on sijainniltaan varma rekisterikartalla.

Rajat avataan maastoon, asemakaava-aluetta lukuun ottamatta.

Rajojen avaamisesta ja uusien rajamerkkien rakentamisesta tulee tiedottaa maanomistajille (ks. TMK 1.9 Tekniset tehtävät ennen toimituksen aloittamista).

Ks. TMK 1.10.3.7 Työturvallisuus.

2.8 VANHAT RAJAT

2.8.1 Lohkomisen rajaamattoman maantien varressa

Koska rajaamattoman maantien rajat ovat epäselvät, täytyy rajaamattoman tien varressa suoritettavassa lohkomisessa käydä raja maantiealueen lunastusyksikköä vastaan.

Raja käydään maantielain 5 §:n perusteella kahden metrin päähän ojan, luiskan tai leikkauksen ulkosyrjästä tai tienpitäjän osoituksen mukaan kapeammaksi esimerkiksi tontilla olevan pensasaidan kohdalla. Lohkomispöytäkirjaan merkitään, että mahdolliset korvauskysymykset tiealueen leventymisen johdosta käsitellään aikanaan pidettävässä maantietä koskevassa rajaamistoimituksessa.

Tienpitäjä on rajankäynnin johdosta asianosainen, joten tiepiirille lähetetään kutsu lohkomistoimitukseen.

Kun raja tietä vastaan käydään, varmistuu lohkotilan "lopullinen" pinta-ala, mikä voi olla tärkeää esimerkiksi rakennusjärjestyksen rakennuspaikan minimipinta-alan johdosta.

Tiehallinto vastaa lohkomisen yhteydessä rajaamatonta tietä vastaan käydyn rajan rajankäyntikustannuksista, koska tiehallinto vastaa myös erillisen rajaamistoimituksen toimituskustannuksista.

2.8.2 Rajankäynti

Lohkomisen yhteydessä tehdään rajankäynti, jos se on tarpeen lohkokiinteistön rajojen varmistamiseksi (KML 103 §). Tarve on olemassa, jos toimitusalue tai toimituksessa kartoitettava alue ulottuu

rajaan, jonka paikka on epävarma tai joka on riitainen (KMA 53 §). Tarvetta koskevassa ratkaisussa tulee ottaa huomioon asianosaisten vaatimukset ja toimitusmiesten maastohavainnot. Tarvetta ei yleensä ole, jos rajan paikka on riidaton ja jos raja on pyykitetty.

Kiinteistötoimituksessa muodostettavan rekisteriyksikön ulottuvuuden tulee olla yksiselitteinen. Esim. määräalasta muodostuvan lohkokiinteistön rajoja määrittävät rajat ovat varmat silloin, kun niitä osoittavat rajamerkit ovat ehjinä olemassa ja riittävällä tarkkuudella määritetyt. Vastaavasti luonnollisen rajan sijainti on varma, kun se on maastossa yksiselitteinen ja kartoitettu.

Lohkokiinteistön rajalta puuttuva, rajaa määrittävä, rajamerkki on uusittava toimituksessa vaikka maanomistaja ei tätä vaadikaan. Sen sijaan puuttuvia, mutta lohkomisen kannalta merkityksettömiä ns. välirajapyykkejä ei tule rakentaa toimituksessa ja niiden kartoittaminenkin on lähinnä rekisterikartan perusparannusta.

2.9 UUDET RAJAT

2.9.1 Luovutuskirjan tulkinta

Aihetta on käsitelty edellä kohdassa TMK 2.5.6 Luovutuskirjasta poikkeaminen, puute tai virhe luovutuskirjassa.

Lohkottavan määräalan rajat käydään luovutuskirjan, muun saantokirjan, muun saatavissa olevan selvityksen tai emäkiinteistön omistajan osoituksen mukaisesti (KML 31 §).

Hallituksen esityksestä HE227/1994 ilmenee: ”Jos luovutusehtoja tarkistetaan vähäisessä määrin eikä tarkistaminen aiheuta esimerkiksi kauppahinnan muutosta, ei tarkistamista voida pitää sellaisena muutoksena, joka vaatisi muutoksen tekemistä luovutuskirjaan. Tällöin asia voidaan selittää pöytäkirjassa”

Lisäluovutukset ja muut asianosaisten sopimat olennaiset muutokset vaativat kuitenkin luovutuskirjan muuttamisen. Luovutuskirjan muuttamiseen on sovellettava kiinteistön kaupan muutosäännöstä.

Lohkomisissa tulee käytännössä eteen tilanteita, joissa luovutuskirjan ehdot ovat ristiriidassa keskenään. Lohkorajat voivat olla merkityt maastoon asianosaisten toimesta ja silti luovutuskirjassa on sovitettu lohkomisen tapahtuvaksi maastomerkinnöistä poikkeavan karttaliitteen mukaisesti. Näissä tapauksissa tärkeää on etsiä luovutusehdoista mahdollinen ensisijainen rajojen määrittäminen. Jos ensisijaisuutta ei ole kirjattu, tulee luovutuksen osapuolilta tiedustella mielipidettä luovutuksen tarkoitukselta. Puutteellisesta luovutuskirjasta huolimatta osapuolilla voi olla yhteinen näkemys luovutuksen ehdoista.

Ristiriitatilanteessa toimitusinsinöörin ratkaisu rajan paikasta tulee perustua joko luovutuskirjaan tai kokouksessa esitettyyn vaatimukseen.

Tarvittaessa toimituksessa tulee antaa määräaika luovutuskirjan korjaamista varten

Toimituksen oikeusvoiman kannalta oleellista on kirjata pöytäkirjaan poikkeamat lohkorajoissa ja selostaa niiden syyt.

2.10 KIINTEISTÖJAOTUKSEN MUUTOS

2.10.1 Määräalatunnukset lohkomisessa

KMA 16 §

Jokaisella luovutetulla määräalalla, joka lohkotaan, täytyy olla määräalatunnus. Lisäalueen ja lisäyhteisalueosuuden tunnuksen hankkimisesta, ks. TMK 2.5.2.4 Lisäalueen ja lisäosuuden lohkomisen.

Kun lohkominen tehdään emäkiinteistön omistajalle "omiin nimiin", määräalatunnusta ei tarvita. Myöskään kameraalisessa lohkomisessa ei määräalatunnusta käytetä.

Lohkomisessa on selvitettävä jokaisen lohkiinteistön ja määräalasta muodostettavan kantakiinteistön osalta, mistä määräalasta tai määräaloista (määräalatunnuksesta) taikka yhteisestä alueesta se on muodostunut. Selvitys on tehtävä riippumatta siitä, milloin määräala on hankittu. Selvityksen tulos on merkittävä toimitusasiakirjaan.

Toimituksen yhteydessä havaitusta luovutuskirjan virheestä, joka vaikuttaa myös määräalatunnuksiin, ks. TMK 2.5.6.2 Puutteet ja virheet luovutuskirjassa.

2.10.2 Kantakiinteistön määrääminen

KML 21 § ja KMA 100 §

Kantakiinteistön määräämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska kantakiinteistö vastaa pantatun emäkiinteistön panttioikeudesta ennen lohkiinteistöjä (MK 17:9.3 §).

Kantakiinteistöksi määrätään ja pöytäkirjaan merkitään se kiinteistö, joka muodostetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Kun määräala lohkotaan yhteisestä alueesta, jäljelle jäävä yhteinen alue on määrättävä kantakiinteistöksi. Jos koko kiinteistö on jaettu jakosopimuksella tai se on luovutettu määräaloina, kantakiinteistöksi määrätään muodostetuista kiinteistöistä se, jonka osapuolet ovat sopineet jäämään kantakiinteistöksi. Jos sopimusta ei ole tehty, mutta luovutuskirjassa on sovittu siitä, kenen vastattavaksi emäkiinteistöön vahvistetut kiinnitykset jäävät, on harkittava hänelle tulevan kiinteistön määräämistä kantakiinteistöksi. Jos asiasta ei sovita, toimitusinsinöörin on määrättävä kantakiinteistö.

Jos koko kiinteistö on luovutettu määräaloina ja luovutukset ovat tapahtuneet eri aikoina, määrätään yleensä kantakiinteistöksi ajallisesti viimeisenä luovutettu määräala.

Kysymys kantakiinteistöstä tai kiinnitysvastuun järjestelystä kannattaa ottaa asianosaisten kanssa esille jo jakosopimuksen tai luovutuskirjan valmisteluvaiheessa silloin, kun se on mahdollista.

JAKO-järjestelmän mukainen nk. jäännöskiinteistö on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta sama kuin KML:n tarkoittama kantakiinteistö. Poikkeuksia voi syntyä jakosopimuslohkomisissa ja silloin, kun koko kiinteistö on luovutettu määräaloina.

Jakosopimuksella jaettavan tilan määräosaan, esim. 1/3, kohdistunut kiinnitys koskee kaikkia toimituksessa muodostettavia tiloja 1/3:n osuudella. Kantatilan määräämisellä on näissäkin tapauksissa merkitystä, koska kantatila tulee oikeuskäytännössä vastaamaan etusijalla määräosaan kohdistuneesta kiinnityksestä. Tällaisissa tapauksissa tulisi kuitenkin aina suorittaa kiinnitysten järjestely panttioikeuden haltijan suostumuksella siten, että määräosaan myönnetty kiinnitys kohdistuisi lohkomisen jälkeen määräosan omistajalle muodostettuun tilaan. Kiinnitysten järjestely ei kuulu toimitukseen.

2.10.3 Lohkiinteistön omistajan vaihtuminen toimituksen lopettamisen jälkeen ennen rekisteröintiä

Lohkominen suoritetaan määräalaan myönnetyn lainhuudon tai kiinteistön omistajan hakemuksen perusteella (KML 22 §).

Lohkiinteistön omistajaksi toimituksessa kirjataan se, jolla on lainhuuto määräalaan tai emäkiinteistön omistaja, jos hän on hakenut lohkomista omalle varalle.

Muodostetun lohkiinteistön omistajan vaihtumisella toimituksen lopettamisen jälkeen ei ole vaikutusta toimituksen rekisteröintiin.

Lisäksi KML 209.2 §:n mukaan toimituksen lopettamisajankohdan mukainen omistaja vastaa lohko-kiinteistön osalta toimituskustannuksista, jollei asianosaiset toisin sovi tai toimitusinsinööri toisin määrää (KML 209.2 § 31.1.2014/73).

Jos lohkomista on hakenut tonttia koskevan erityisen oikeuden haltija (vuokramies), vastaa tämä tontin osalta toimituskustannuksista.

2.11 OSUUDET YHTEISIIN ALUEISIIN

Lohkomisessa emäkiinteistön yhteisalueosuudet jaetaan maapinta-alojen suhteessa tai erityisistä syistä muun kohtuullisen perusteen mukaan, elleivät asianosaiset ole toisin sopineet (KML 150.2 §).

Ks. TMK 1.13 Yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet, sekä TMK 9 Yhteismetsän muodostaminen.

2.11.1 Yhteismetsäosuuden käsittely toimituksissa

Yhteismetsälain 17 §:n mukaan yhteismetsän osakaskunta voi ohjesäännössään määrätä, että tiettyä osuuslukua pienempää yhteismetsäosuutta ei saa luovuttaa, jollei saajana ole osakaskunta tai toinen yhteismetsän osakas. Tätä rajoitusta sovelletaan myös kuin yhteisalueosuus on luovutettu tai jaetaan osakaskiinteistön yksityisten tilusten mukana lohkomisessa tai halkomisessa. Rajoitus astuu voimaan kun metsäkeskus on hyväksynyt ja rekisteröinyt yhteismetsän ohjesäännön muutoksen. Rajoitus ei koske ennen sitä tehtyjä luovutuksia.

Rajoitus ei koske osakaskiinteistön koko osuuden luovuttamista yhdelle vastaanottavalle kiinteistölle (tai muodostamista yhdeksi haamutilaksi).

Kun osuus luovutetaan erikseen, käräjäoikeus tutkii alittuuko vähimmäisraja vai ei. Kun osuus luovutetaan määräälan mukana käräjäoikeus ei tutki luovutuksen oikeellisuutta yhteismetsäosuuden osalta, ei edes silloin kun osuuden suuruus on luovutuskirjassa yksilöity. Asia on aina tutkittava toimituksessa. Tämä edellyttää luovutushetkellä voimassa olevan ko. yhteismetsän ohjesäännön tarkastamisen.

Mikäli lohkomisessa todetaan, että määräälan mukana luovutettu yhteismetsäosuus on vähimmäisrajaa pienempi, on luovutuksessa MK 2. luvun 11 § 4. kohdan mukainen pätemätön ehto. Luovutuksen osapuolet voivat tällöin sopia luovutuskirjan täydentämisestä. Jos luovutuskirjan täydentäminen ei onnistu, määrääla mahdollisesti lohkotaan, mutta se ei saa yhteismetsäosuutta. Ostaja voi vaatia kaupan purkua, hinnan alennusta tai vahingonkorvausta. Kaupan purku käsitellään lohkomistoimituksessa, muut vaatimukset alioikeudessa.

2.11.2 Perus- ja säästöosuus

Lohkomisessa emäkiinteistön osuutta kuhunkin yhteiseen alueeseen käsitellään yhtenä kokonaisuutena tekemättä eroa nk. perus- ja säästöosuuteen. Vain siinä tapauksessa, että asianosaiset ovat luovutuskirjassa tai lohkomisessa nimenomaisesti sopineet, että lohkokiinteistö saa osuuden ainoastaan emäkiinteistön perusosuuteen yhteisestä alueesta (tai ei saa osuutta säästöosuuteen), toimitusta varten täytyy selvittää perusosuuden suuruus. (KML 150.2 § ja [Vp 96 HE 195](#)).

Jos luovutuskirjan mukaan "lohkokiinteistö saa osuuden yhteisiin" ja jos asianosaiset toimituksessa sopivat, että lohkokiinteistö saa osuuden ainoastaan emäkiinteistön perusosuuteen tai osuuden kohdetta muutoin tarkennetaan, ei MK 2:1 §:n määrämuotoa tarvita.

Jos taas luovutuskirjassa ei ole osuudesta lainkaan mainintaa ja asianosaiset toimituksessa ilmoittavat, että lohkokiinteistön onkin tarkoitus saada osuus, sopimus vaatii MK 2:1 §:n määrämuodon noudattamista. Samoin menetellään, jos on kyse lisäosuuden luovuttamisesta tai kun osuuden kohdetta muulla tavoin halutaan muuttaa (esim. lohkokiinteistö saa vesialueiden sijasta osuuden maa-alueisiin tai maa- ja vesialueiden asemesta vain maa-alueisiin).

Mikäli luovutuskirja, jonka mukaan lohkokiinteistö saa osuuden yhteisiin, on allekirjoitettu ennen KML:n voimaantuloa ja jos luovutuskirjassa ei ole erikseen mainittu perus- tai säästöosuutta, toimitus-

insinööriin on hyvä toimituksessa varmentaa, tarkoittavatko asianosaiset koko osuutta. Jos asianosaiset eivät ole toimituksessa edustettuina, voidaan yleensä tulkita, että lohkokiinteistö vanhankin luovutuskirjan perusteella saa osuuden emäkiinteistön koko osuuteen. Varmistus asianosaisilta voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun emäkiinteistöllä näyttää olevan erityisen paljon säästöosuutta.

2.11.3 Soveltamisesimerkkejä

Lohkokiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin on merkittävä pöytäkirjaan. Pöytäkirjaan on tehtävä merkintä myös silloin, jos lohkokiinteistöllä ei ole osuutta mihinkään tai jos osuus on vain johonkin tiettyyn emäkiinteistön yhteiseen alueeseen, esimerkiksi "ei osuutta muihin yhteisiin".

Jos lohkokiinteistö saa osuutta yhteisiin alueisiin, on merkinnät täydennettävä emäkiinteistön kohdalle:

- lisättävä puuttuvat merkinnät,
- lisättävä tarpeelliset kieltävät merkinnät,
- poistettava tarpeettomat merkinnät,
- jos emäkiinteistöllä on merkintä "osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin", merkintä lakkautetaan ylimääräisen merkinnän poistona ja tilalle tehdään merkinnät: "osuus yhteisiin maa-alueisiin" ja "osuus yhteisiin vesialueisiin".

Jos osuuksien tarkempi yksilöinti on tarpeellista, voidaan pöytäkirjassa luetella kaikki emäkiinteistön osuudet.

Jos lohkokiinteistö ei saa osuutta yhteisiin, ei emäkiinteistön osuutta yhteisiin alueisiin tarvitse selvittää.

Esimerkkejä:

1. Kiinteistörekisterin tietojen perusteella emäkiinteistöllä on osuus rekisteröityihin yhteisiin alueisiin (6 kpl) sekä yleismerkintä: osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Luovutuskirjan mukaan määräala saa osuuden emäkiinteistön osuuksista yhteisiin.

Päätös:

Lohkokiinteistö saa osuuden emäkiinteistön yhteisiin alueisiin. Jakautumisperuste on maapinta-ala.

2. Kiinteistörekisterin tietojen perusteella emäkiinteistöllä on osuus seuraaviin yhteisiin alueisiin:
 - 1) 781-404-876-1
 - 2) 781-404-876-2
 - 3) 781-404-876-3
 - 4) 781-404-876-4
 - 5) 781-404-876-5

Luovutuskirjassa määrälalle on luovutettu osuudet yhteisiin alueisiin nrot 1 ja 4.

Päätös:

Lohkokiinteistön yhteisalueosuudet, jakautumisperuste on maapinta-ala.

- osuus yhteiseen alueeseen 781-404-876-1
- osuus yhteiseen alueeseen 781-404-876-4
- ei osuutta muihin yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

2.12 VANHAT OIKEUDET

2.12.1 Kohdistaminen

Toimituksessa, jossa muodostetaan uusia kiinteistöjä, tulee selvittää kiinteistön hyväksi aiemmin perustetut rasitteet ja oikeudet. Vanhat rasitteet ja oikeudet annetaan ensi sijassa vain yhdelle muodostetuista kiinteistöistä (KML 159.1 §). Mikäli luovutuksessa ei ole sovittu siitä, minkä kiinteistön hyväksi rasite jää eikä rasitetta voida laajentaa (rasitettu ei anna suostumusta), tulee seuraavaksi selvittää

kuka sitä ensisijaisesti tarvitsee ja mitä se ensisijaisesti palvelee, ja mikäli tämä ei tuo tulosta, niin viimeisenä se annetaan kantatilalle

Vanhat rasitteet käsitellään merkintöinä, jotka kohdistetaan uusille kiinteistöille.

Jos toimituksessa on tarvetta lisätä aikaisemmin perustetun rasitteen tai yksityistieoikeuden käyttäjäkiinteistöjen määrää, on lisäoikeuksien myöntäminen ratkaistava samoin perustein kuin vastaavan uuden rasitteen tai yksityistieoikeuden perustaminen (KML 159 §). Tästä aiheutuvasta lisärasituksesta on rasitetun rekisteriyksikön omistaja oikeutettu saamaan korvausta (KML 164 §).

Mikäli vanhoja rasitteita ja oikeuksia on selvitetty kiinteistöjärjestelmän parantamiseksi toimituksen tarvetta laajemmin, valtio voidaan määrätä maksamaan osa toimituskustannuksista (KMA 69.4 §).

2.13 UUDET OIKEUDET

2.13.1 Kulkuyhteydet

2.13.1.1 Yleistä

Jokaiselle kiinteistölle ja palstalle täytyy kiinteistötoimituksessa järjestää tarpeellinen kulkuyhteys (KML 156.3 §). Asemakaava-alueen ulkopuolella on toimituksessa perustettava YksTL:n mukainen tieoikeus kadulle, tiekunnan yksityistielle tai yleiselle tielle pääsyä varten. Kiinteistön omistajan pyynnöstä on toimituksessa ratkaistava tieoikeuden antaminen myös olemassa olevaan tiekunnan tiehen.

Lohkomisessa kantakiinteistön omistaja on vain erityisestä syystä oikeutettu korvaukseen lohkokiinteistön hyväksi perustetun tieoikeuden vuoksi. Tällaisena erityisenä syynä voi olla esimerkiksi se, että kulkuyhteys järjestetään toisella tavalla kuin määräalan luovutuksen yhteydessä sovittiin ja siitä aiheutuu merkittävä rasittavuuden lisääntyminen.

Rasitetun rekisteriyksikön omistaja ei ole oikeutettu saamaan korvausta ranta-asemakaavassa osoitetun yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta kaavan voimaantulon jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei korvauksesta ole luovutuskirjassa nimenomaan sovittu.

2.13.1.2 KML:n ja yksityistielainsäädännön suhteesta

2.13.1.2.1 Edellytykset ja toimitusmenettely

Kiinteistötoimituksen kulkuyhteydet perustetaan pääsääntöisesti perustamalla YksTL:n mukainen pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus (KML 156.3 §).

Kiinteistön omistajan vaatimuksesta voidaan kiinteistön hyväksi perustaa tarpeellinen kulkuyhteys sellaiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on rasiteoikeus tai erityinen etuus, sekä sellaiselle yhteiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on osuus (KML 156.4 §).

Edellä mainittujen oikeuksien perustamisedellytyksiin liittyvät seikat arvioidaan YksTL:n säädösten mukaisesti. Toimitusmenettelyssä noudatetaan KML:n 2. lukua.

Tieoikeuden perustamisesta ei saa aiheutua huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle (YksTL 8 §), joten tieoikeutta perustettaessa pitää ottaa huomioon myös ympäröivät kiinteistöt.

Käytännössä eteen voi tulla tilanteita, joissa ulkopuolinen kiinteistö tai erityisen oikeuden haltija kärsisi huomattavaa haittaa, mutta rasitettu ei. Kuitenkin on muistettava, että paikallisten olosuhteiden mukainen tavanomainen liikenne kuuluu yleisen sietovelvollisuuden piiriin ja että ympäristön luvanvarainen käyttö voi aiheuttaa tavanomaisia haittoja. Asiasta on erikseen säädetty ympäristövahinkolaissa (YVL). Laki eräistä naapuruussuhteista voi auttaa yksittäistapauksessa ratkaisemaan asian.

Erikoisviljelyn (esim. mansikan-, vihannesten- yms. viljely) yleistyessä naapurikiinteistön erikoisviljelyksessä olevat pellot voivat rajoittua suunniteltuun tiealueeseen. Tällöin tieliikenteen immisiot, jopa yksityisellä tiellä, voivat olla sellainen huomattava haitta (estää elinkeinon harjoittamista), mikä estää tieoikeuden perustamisen.

2.13.1.2.2 Muita näkökohtia

KML:n 158 §:ssä on säännökset rasitealueen kuntoonpanosta ja kunnossapidosta. Nämä koskevat sekä KML:n mukaisia rasitteita että KML:n 156 §:n 3 momentissa tarkoitettuja oikeuksia (tieoikeus ja muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen YksTL:n mukainen oikeus).

KML:n 158.1 §:n mukaan toimituksessa on määrättävä tarpeelliset ehdot ja rajoitukset rasitteen käyttämiselle.

Kun kysymys on tieoikeudesta tai muusta kulkemiseen tarvittavasta oikeudesta (autopaikka, laitur, venevalkama), toimituksessa on annettava tarpeelliset määräykset oikeuden haltijoiden ja rasitetien alueen omistajan osallistumisesta kuntoonpano- ja kunnossapitokustannuksiin, jos joku asianosainen sitä vaatii tai jos se on muutoin tarpeen, eikä kysymys ole tiekunnan tiestä tai tiekunnalle kuuluvasta oikeudesta.

Määräykset voivat koskea tien tekemistä tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen rakentamista tai rasitealueen muuta kuntoonpanoa.

Määräykset voisivat koskea myös mm.

- rajoituksia ajoneuvojen käyttöön
- tien päällystämistä
- autosähkötolppien rakentamista
- pysäköintiä

Jos tällaisia määräyksiä ei ole annettu oikeuden perustamisen yhteydessä eikä kysymys ole tiekunnalle kuuluvasta oikeudesta, rasiteoikeuden haltija (tieosakas) voi omalla kustannuksellaan tehdä sellaisen toimenpiteen, joka on tavanomaista nykyään ko. rasitteen käyttämiselle.

Kun kysymys on kulkuyhteyttä palvelevasta oikeudesta, eikä kysymys ole KML 154.1 §:n 9 kohdan rasitteesta, sovelletaan YksTL:n 8. luvun säännöksiä. Pääsäännön mukaan tienpitoa koskeva tieosakaiden toimenpide on sellaisenaan osakasta sitova vain, mikäli siitä on sovittu.

Jos osakkaat ovat erimielisiä tienpitoa koskevassa asiassa, osakkaalla on oikeus saattaa asia tielautakunnan ratkaistavaksi.

Jos kysymys on muusta kuin YksTL:n mukaisesta oikeudesta, rasitteen käyttämisestä koskevia määräyksiä voidaan muuttaa KML:n 160 §:n nojalla siinä mainituin edellytyksin.

2.13.2 Rasitteet

Lohkomisen yhteydessä tulee pääsääntöisesti käsitellä vain lohko- ja kantakiinteistöjä koskevia rasiteoikeuksia.

Rasitteiden käsittelyä on selostettu laajemmin kohdassa TMK 11 Rasitetoimitukset.

2.14 KORVAUKSET

Yleisimmät lohkomisessa käsiteltävät korvaukset liittyvät perus- ja lisätieoikeuden antamiseen ja tien rakentamiskustannuksiin.

KML:n ja YksTL:n mukaisten korvausten käsittely on selostettu laajemmin kohdassa TMK 1.18 Arviointi ja korvaukset.

2.15 KIINNITYKSET

2.15.1 Kiinnityksistä vapauttaminen

2.15.1.1 Soveltamisala

Kiinnitysvastuusta vapauttaminen voi koskea vain emäkiinteistöön kohdistuvia kiinnityksiä.

Kiinnityksistä vapauttaminen voi kiinteistötoimituksessa tulla kyseeseen seuraavissa tapauksissa:

1. määräalan lohkomisessa (KML 28.1 §);
2. lohkottaessa luovutettu yhteinen alue tilaksi tai lohkottaessa luovutettu määräala yhteisestä alueesta (KML 28.2 §);
3. luovutetun yhteisalueosuuden siirtämisessä ja tilaksi muodostamisessa (KML 131 ja 28.1 §);
4. kun luovutettu alue liitetään yhteiseen alueeseen tai muodostetaan yhteiseksi alueeksi (KML 134.2 §); ja
5. kun yhteismetsän osakaskunnan hankkima yhteismetsäosuus liitetään yhteismetsään (YML 40.2 §)

Kohdissa 1 ja 3 tarkoitetuissa tapauksissa vapauttamisasia otetaan käsiteltäväksi määräalan tai yhteisalueosuuden omistajan pyynnöstä ja muissa tapauksissa ilman pyyntöä viran puolesta (KML 288 a.1 §).

Kohdissa 2 ja 4 mainituissa tapauksissa vapauttaminen koskee myös osakaskiinteistöihin tai luovuttavaan kiinteistöön vahvistettuja kirjattuja eläkeoikeuksia (KML 289.1 §).

2.15.1.2 Vapauttamisen peruste

2.15.1.2.1 Pantinhaltijan suostumus

Suostumuksen perusteella vapauttaminen voidaan tehdä kaikissa edellä kohdassa TMK 2.15.1.1 Soveltamisala mainituissa tapauksissa.

Pantinhaltija selviää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, jos panttikirjan haltija on asiasta kirjaamisviranomaiselle ilmoittanut. Jos suostumukset on hankittu ennen toimituskokousta, ne annetaan toimitusinsinöörille kirjallisina. Pantinhaltija voi myös suullisesti esittää suostumuksensa kokouksessa. Tämän lisäksi suostumukseen perustuvassa kiinnityksistä vapauttamisessa edellytetään panttikirjojen toimitamista toimitusinsinöörille.

Toimitusinsinööri tekee vapauttamispäätöksen ja ottaa panttikirjat vastaan. Toimitusinsinööri ilmoittaa vapauttamispäätöksestä ja luovuttaa hallussaan olevat panttikirjat kirjaamisprosessille. Vapauttaminen merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viran puolesta eikä siitä velota maksua. Maksu peritään toimituksen yhteydessä kiinteistötoimitusmaksuna.

Vapauttaminen tehdään suoraan ilmoituksen perusteella toimituksen rekisteröintiä odottamatta (ks. TMK 1.23.3.1 Ilmoitus kiinnityksistä ja eläkeoikeudesta vapauttamisesta).

2.15.1.2.2 Vahingottomuusharkinta

Kiinnityksistä vapauttaminen voi vahingottomuusharkinnan perusteella tulla kyseeseen samoissa tapauksissa kuin pantinhaltijan suostumuksella tehtävässä vapauttamisessa.

Toimitusinsinööri voi päätöksellä vapauttaa lohkiinteistön emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä, jos kantakiinteistö riittää selvästi vastamaan emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä (KML 28.1 §).

Kun määräala lohkotaan yhteisestä alueesta, vahingottomuusharkinnassa täytyy ottaa huomioon se, riittävätkö osakaskiinteistöihin vahvistetut kiinnitykset selvästi vastaamaan niihin kohdistuvista panttisaamisista (KML 28.2 §).

Kun luovutettu alue KML 134.2 §:n nojalla liitetään yhteiseen alueeseen, luovuttavasta kiinteistöstä jäljelle jäävän osan täytyy selvästi riittää vastaamaan siihen vahvistetuista kiinnityksistä.

2.15.1.2.3 Osakaskiinteistön arvon vähäinen aleneminen

Määräala voidaan lohkoa yhteisestä alueesta myös silloin, kun lohkomisen aiheuttama osakaskiinteistön arvon alentuminen on vähäinen (KML 28.2 §).

Lohkominen yhteisestä alueesta

Yhteisestä alueesta lohkomisessa toimituksen edellytyksenä on KML 25.1 §:ssä mainittua poikkeusta lukuun ottamatta, että lohkokiinteistö vapautetaan osakaskiinteistöihin kirjatuista kiinnityksistä. Vapauttaminen koskee tässä tapauksessa myös osakaskiinteistöön kirjattua eläkeoikeutta. KML 25.1 §:ssä mainitut poikkeukset koskevat niitä tapauksia, joissa osakaskiinteistöihin kohdistuu samat yhteiskiinnitykset tai yhteiskiinnitysten lisäksi vain yhteen osakaskiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huomommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.

Edellä mainitussa KML 25,1 §:n tapauksessa osakaskiinteistöjen kiinnitykset jäävät kohdistumaan lohkokiinteistöön. Koska kiinnitysmerkinnät eivät siirry lainhuuto- ja lainhuutorekisterissä automaattisesti osakaskiinteistöiltä, tulee toimitusinsinöörin lähettää KIR- prosessiin ilmoitus kiinnitysmerkinnän lisäämiseksi.

Lohkominen yhteismetsästä

Yhteismetsästä lohkottaessa toimituksessa käsiteltäviin asioihin kuuluu pantinhaltijan aseman turvaaminen. Mikäli osakaskiinteistön arvo alenee merkittävästi määräalan luovutuksen vuoksi ja osakaskiinteistöön kohdistuu panttisaamisia, on osakaskunnan talletettava tällaiselle kiinteistölle kuuluva osuus määräalan kauppahinnasta aluehallintovirastoon. Päätöksen tallettamisen tarpeesta tekee toimitusinsinööri (toimitusmiehet). Asia on aina käsiteltävä ja merkittävä toimituspöytäkirjaan. Mikäli tallettaminen ei ole tarpeen asia voidaan todeta pöytäkirjassa esim. seuraavasti: ”*Toimitusinsinööri totesi, että luovutetun määräalan arvo suhteessa koko yhteismetsän arvoon on vähäinen, joten tallettamista panttisaamisen vakuudeksi ei määrätä.*”

2.15.1.2.4 Tontin ja yleisen alueen sekä yhteismetsästä luovutetun määräalan vapautuminen kiinnitysvastuusta

Jos tonttiin tai yleiseen alueeseen on tullut yhteistä aluetta, vapautuu tontti tai yleinen alue yhteisen alueen osalta vastaamasta osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä (KML 29.3 §).

Yhteismetsästä luovutettu määräala vapautuu yhteismetsän osakaskiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä (Yhteismetsälaki 36 §).

Yleisen alueen vapautuessa kiinnityksistä suoraan lain nojalla ilman päätöstä, ilmoitusta kiinnitysten vapauttamisesta ei ole tarpeen tehdä kirjaamisviranomaiselle, koska yleiseen alueeseen ei voi kohdistua kiinnityksiä.

2.15.1.3 Päätös ja pöytäkirjamerkinnot

Toimitusinsinööri tekee vapauttamisesta aina päätöksen. Kun päätös perustuu vahingottomuusharkintaan, lohkokiinteistö on vapautettava kaikista emäkiinteistöön tai yhteisen alueen osakaskiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä (KML 28.1 §). Osa kiinnityksistä voidaan tällöin vapauttaa suostumuksen perusteella.

Esimerkki päätöksen muotoilusta käytettäessä vahingottomuusharkintaa:

Toimitusinsinöörin selvityksen mukaan emäkiinteistön pinta-ala on noin 90 ha, josta peltoa on 21 ha ja muu osa lähinnä talousmetsää. Rakennuspaikaksi lohkottavan määräalan pinta-ala on noin 0,5 ha. Maatilan talouskeskus jää kantakiinteistölle. Toimitusinsi-

nööri harkitsi, että kantakiinteistö riittää selvästi vastaamaan emäkiinteistöön kirjatusta 15 000 €:n suuruisesta kiinnityksestä.

Toimitusinsinööri päätti, että lohkiinteistö vapautetaan emäkiinteistön kiinnityksestä.

Jos toimituksessa tulee käsiteltäväksi kiinnityksistä vapauttaminen panttioikeuden haltijoiden suostumuksen perusteella, asianosaisille on syytä ilmoittaa, että he voivat vaihtoehtoisesti hakea kiinnityksistä vapauttamista kirjaamisviranomaiselta. Vapauttamista voidaan hakea jo ennen toimituksen aloittamista.

Pöytäkirjassa kiinnitykset yksilöidään kiinteistöittäin panttikirjan päiväyksellä ja tarvittaessa numerolla. Kirjalliset suostumukset otetaan pöytäkirjan liitteiksi. Suullinen suostumus kirjataan pöytäkirjaan.

2.15.1.4 Muiden lohkiinteistöjen ja määräalojen asema

KML 288a.2 §

2.15.1.4.1 Suostumukseen perustuvassa vapauttamisessa

Jos emäkiinteistöön kohdistuva kiinnitys koskee yhteiskiinnityksenä muita kiinteistöjä tai lohkiinteistöä määrääalaa aikaisemmin huudatettuja määrääaloja, kiinnitysvastuusta vapauttaminen suostumuksen perusteella edellyttää MK 18:6.2 ja 3 §:n mukaisia edellä tarkoitettujen kiinteistöjen ja määräalojen omistajien sekä näihin kohdistuvien kirjattujen pantti- ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksia.

2.15.1.4.2 Vahingottomuusharkintaa käytettäessä

Emäkiinteistöistä on voitu myydä sellaisia määrääaloja, joiden huudattamista on haettu ennen lohkiinteistöjen määrääalan huudattamista mutta joita ei vielä esim. kaavoituksellisista syistä voida lohki. Koska nämä määrääalat vastaavat lohkiinteistöinä olevaan määrääalaan verrattuna toissijaisesti emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä, täytyy myös ne ottaa huomioon, kun vapauttamispäätöstä tehtäessä harkitaan sitä, riittääkö kantakiinteistö selvästi vastaamaan emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä.

2.15.1.5 Ylikiinnitykset

Kun perusteena käytetään vahingottomuusharkintaa ja osakaskiinteistön vähäistä arvon alenemista, täytyy varmistua siitä, ettei kantakiinteistö tai osakaskiinteistö ole "ylikiinnitetty".

2.15.1.6 Muut panttioikeudet

KML 290 §:n mukaan kiinnityksiin verrattavia ovat myös muut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt panttioikeudet, esim. lakisääteiset panttioikeudet.

2.15.1.7 Yhteistyö kirjaamisviranomaisen kanssa

Kirjaamisviranomaisille lähetettävistä ilmoituksista ks. TMK 1.23.3.1 Ilmoitus kiinnityksistä vapauttamisesta toimituksen kestäessä ja TMK 1.23.5.1 Ilmoitus kiinnityksistä vapauttamisesta rekisteröinnin yhteydessä.

Toimitusinsinööri ei tee merkintöjä alkuperäisiin panttikirjoihin.

Kun vapauttamispäätös tehdään vahingottomuusharkinnan perusteella, toimitusinsinöörin tulee huolehtia ainoastaan ilmoitusten lähettäminen kirjaamisviranomaiselle. Panttikirjoja ei näissä tapauksissa uusita, vaan vapauttaminen ilmenee vain lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä.

2.16 VUOKRA- JA MUUT ERITYISET OIKEUDET

Erytynen oikeus kohdistuu eläkeoikeutta lukuun ottamatta määrättyyn alueeseen. Yhteisestä alueesta lohkiinteistöä määrääala tulee vapauttaa myös osakaskiinteistöön kirjatusta eläkeoikeudesta samalla

tavalla kuin kiinnityksistä. Muilta osin erityisestä oikeudesta vapauttaminen ei ole lohkomisessa mahdollista.

Erityiset oikeudet ja lohkomisen edellytys

Siirto- ja yhteislohkomisen edellytyksenä on mm. kiinnitysten yhtenäisyys. KML 27 §:ssä säädetään yhteislohkomisen edellytyksiä tutkittaessa huomioimaan myös kirjatut erityiset oikeudet. Kirjattu erityinen oikeus, joka ei kohdistu lohkottavaan määräalaaan, ei estä siirto- tai yhteislohkomista, koska oikeudelle on määriteltävissä tietty sijainti. Erityisen oikeuden etusijapäivämäärä tulee ottaa huomioon samalla tavalla kuin kiinnityksen päivämäärä. Tilanteessa, jossa yhteislohkomisen kohteena oleviin määräaloihin ja siirtolohkomisen kohteena oleviin määräaloihin ja saajakiinteistöön kohdistuu pelkätään alueellisesti kohdennettavia erityisiä oikeuksia eikä lainkaan kiinnityksiä, erityiset oikeudet eivät estä lohkamista, vaikka KML 27 §:n sanamuodosta voisi toisinkin päätellä.

Sen sijaan eläkeoikeuden osalta koko kirjauksen kohteena oleva kiinteistö vastaa eläkkeestä, joten siirto- ja yhteislohkomisessa ei tule muodostaa kiinteistöä, johon kohdistuu erilaiset eläkeoikeudet. Jos kirjattu eläkeoikeus voidaan tulkita tiettyyn alueeseen kohdistuvaksi, voidaan soveltaa KML 290a §:ää, jonka mukaan kirjattu maanvuokraoikeus voidaan lohkomistoimituksessa kohdentaa siihen kiinteistöön, johon tosiasiallisesti kohdentuu maastossa osittamistoimituksen jälkeen.

Esimerkkejä kiinnitysten ja kirjattujen erityisten oikeuksien vaikutuksesta siirto- tai yhteislohkomiseen:

Määräaloihin kohdistuu yhteiskiinnitys ja toiseen määräaloista yhteiskiinnitystä paremmalla etusijalla oleva vuokraoikeus. Vuokraoikeus jää kohdistumaan lohkokiinteistön alueeseen:

M601	M602
1) 20.12.2011/15021 Kiinnitys	1) 29.5.2005/2502 Vuokraoikeus
	2) 20.12.2011/ 15021 Kiinnitys

Yhteislohkomiselle ei ole edellytyksiä, koska kiinnitykset eivät ole yhteneväiset. Mikäli vuokraoikeus kohdistuisi todellisuudessa vain kantakiinteistöön, este yhteislohkomiselle poistuisi.

Määräaloihin kohdistuu erilaiset hallintaoikeudet:

M601	M602
1)20.12.2011/15021 Hallintaoikeus rva A	1) 29.5.2009/2502 Hallintaoikeus hra B

Erityiset oikeudet eivät estä yhteislohkomista. Molemmat hallintaoikeudet kirjautuvat muodostuvaan lohkokiinteistöön, mutta niiden todellinen sijainti noudattaa tilannetta ennen lohkamista.

Jos kiinteistötoimituksessa on todettu vuokra- tai muun erityisen oikeuden kohdistumisesta muuhun rekisteriyksikköön kuin mihin oikeus on kirjattu, asiasta on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle (KML 290a§).

Ks. TMK 1.23.5.2 Ilmoitukset kirjatusta vuokraoikeudesta tai muusta erityisestä oikeudesta toimituksen rekisteröinnin yhteydessä.

2.17 KUSTANNUSTEN OSITTELU

Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta ([140/2014](#))

Kaikista lohkamista, jotka on lopetettu 1.6.2007 tai sen jälkeen, määrätään kiinteistötoimitusmaksut kiintein hinnoin. Lohkomisen toimituskorvaus muodostuu kiinteistötoimitusmaksusta.

Lohkomisen kiinteistötoimitusmaksu määrätään kultakin lohkomisessa muodostetulta lohkokiinteistöltä ja saajakiinteistöltä. Lohkomistehtävässä kantakiinteistöksi määrätyn kiinteistön osalta ei määrätä kiin-

teistötoimitusmaksua. Edellä sanottua sääntöä noudatetaan myös niissä tapauksissa, kun kiinteistön koko alue on luovutettu määrälainoina.

Lohkomisen kiinteistötoimitusmaksu määräytyy lohkiinteistön tai saajakiinteistöön siirrettyjen alueiden pinta-alan perusteella lohko- tai saajakiinteistöä kohti. Toimituskustannusten käsittelyä on selostettu laajemmin kohdassa 21 Toimituskustannukset.

2.18 ASIAKIRJOJEN LÄHETTÄMINEN

2.18.1 Otteet ja jäljennökset asianosaisille

KMA 58 - 60 ja 74 §

Ks. TMK 1.22 Otteet ja jäljennökset asianosaisille.

2.18.2 Ilmoitukset viranomaisille

Viranomaisille lähetettävistä ilmoituksista on laajemmin kohdassa yleistä. Tähän on listattu erityisesti lohkomistoimituksista lähetettäviä ilmoituksia:

- Kiinnityksistä tai eläkeoikeudesta vapauttaminen
- Ilmoitus kiinnityksiä ja erityisiä oikeuksia koskevasta sopimuksesta tai päätöksestä
- Ilmoitus kirjatusta vuokraoikeudesta tai muusta erityisestä oikeudesta
- Ilmoitus korvausta koskevasta lakisääteisestä panttioikeudesta
- Ilmoitus kiinteistötoimitusmaksun panttina olevasta kiinteistöstä
- Ilmoittaminen tuomioistuimen päätöksestä kirjaamisviranomaiselle
- Ilmoitus yhteisalue- tai yhteismetsäosuuden siirrosta omistajan nimiin.

2.19 LOPETTAMINEN

KML 190 §

Ks. TMK 1.10.7 Toimituksen lopettaminen

2.20 TONTIN JA YLEISEN ALUEEN LOHKOMISEN ERITYISSÄÄNNÖKSIÄ

2.20.1 Tontin lohkominen

2.20.1.1 Yleistä

Tonttijaon mukainen tontti lohkotaan kiinteistörekisteriin merkittäväksi tontiksi silloin, kun korttelissa tai sen osassa on sitova tonttijako. Erillinen tonttijako on aina sitova. Tontin lohkominen voi siten tulla kyseeseen myös alueella, jolla Maanmittauslaitos pitää kiinteistörekisteriä.

Lohkottava tontti voi muodostua määrälajien lisäksi kokonaisista kiinteistöistä tai yhteisistä alueista (KML 20.2 §). Jos kiinteistö on sitovan tonttijaon mukainen eikä kaavatonttiin sisälly muita tiluksia, se muodostetaan tontiksi kiinteistörekisterin pitäjän tekemällä laadun muutospäätöksellä (KRO 6.3.98). Jos tonttijaon mukainen tontti muodostuu useasta kokonaisesta tilasta (tai esimerkiksi lunastusyksiköstä), ne voidaan ensin yhdistää yhdeksi tilaksi, jonka laatu yhdistämisen rekisteröinnin jälkeen muutetaan tontiksi. Tonttijaon mukainen tontti tai edellytykset tontin lohkomiselle saadaan usein tilusvaihdon avulla.

Tontin kiinteistötunnus muodostuu:

- kunnanumerosta,

- kunnanosan numerosta,
- korttelin numerosta (ilman korttelin numerossa mahdollisesti olevaa kunnanosan numeroa) ja
- tonttijaon mukaisen tontin numerosta.

Jos kunnanosan numeroa ei ole asemakaavassa tai tonttijaossa, toimitusinsinöörin täytyy neuvotella kunnan kanssa. Yleensä on syytä pyrkiä mahdollisimman harvoihin kunnansiin, esimerkiksi siten, että kukin selvästi erillinen kaava-alue muodostaa oman kunnanosan.

Lohkomisessa tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukaisesti. Asianosaisten suostumuksella saadaan sitovasta tonttijaosta vähäisessä määrin poiketa. Poikkeamisen syytä on esimerkinomainen luettelo KMA 20.2 §:ssä. Lisäksi lohkomisessa on otettava huomioon aikaisemmissa lainvoiman saaneissa toimituksissa määrätyt tonttien ja yleisten alueiden rajat (KMA 20.1 §).

2.20.1.2 Vireilletulo

Tontin lohkomisen voi tulla vireille hakemuksesta tai ilman hakemusta. Hakijana voi olla määräalan tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja. Omistajalla täytyy olla lainhuuto. Myös sitovan tonttijaon mukaista tonttia koskevan erityisen oikeuden haltija voi hakea lohkomista, jos hänellä on vuokraoikeuden tai testamenttiin nojautuvan käyttöoikeuden perusteella oikeus rakentaa tontille omia rakennuksia (KML 22.1 §).

Hakemusta lohkomisen tulee vireille silloin, kun ilmoitus kirjaamisviranomaisen määräalaa varten myöntämästä lainhuudosta on tullut kiinteistörekisterin pitäjälle.

2.20.1.3 Kiinnityksistä vapauttaminen

Lohkokiinteistö (eli muodostettava tontti) voidaan vapauttaa emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä muiden lohkomisten tapaan KML 28 §:n nojalla (Ks. TMK 2.15.1 Kiinnityksistä vapauttaminen). Jos tontti muodostuu myös kokonaisista kiinteistöistä, niihin kohdistuvat kiinnitykset siirtyvät koskemaan tonttia eikä lohkokiinteistöä voida näistä kiinnityksistä vapauttaa. Tällöin täytyy ottaa huomioon yhteislohkomisen edellytykset (KML 24 §).

Tontti vapautuu ilman eri päätöstä yhteisen alueen osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä silloin, kun tontti osittain tai kokonaan muodostuu yhteisestä alueesta.

2.20.1.4 Rasitteet

Tontin lohkomisen ei poikkea rasitteiden perustamisen, siirtämisen tai poistamisen osalta muista lohkomisista. Erityisesti on huomattava, että kulkuyhteyttä varten voidaan asemakaava-alueella perustaa tieoikeuden sijasta rasite (KML 154.1.9 §) ja että rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista (KML 157.1 §). Yleistä rasitteista, ks. TMK 1.14 Rasitteet.

2.20.1.5 Yhteisalueosuudet

Tontilla voi olla osuus yhteisiin alueisiin. Kun tilan tai muun kiinteistön kaikki tilukset lohkotaan tontiksi, myös mahdolliset yhteisalueosuudet siirretään muodostettavaan tonttiin, elleivät asianosaiset ole luvutuskirjassa toisin sopineet. Näin vältetään uusien haamukiinteistöjen syntymiseltä.

2.20.2 Yleisen alueen lohkomisen

2.20.2.1 Yleistä

Asemakaavan mukaisista yleisistä alueista voidaan kiinteistörekisteriin merkittäviksi yleisiksi alueiksi muodostaa ne, jotka on varattu kunnan tarpeisiin. Kaikki asemakaavan mukaiset katualueet lohkotaan tai muodostetaan muulla tavoin yleisiksi alueiksi. Kunnan toteutettavaksi tarkoitettu muu yleinen alue kuin katualue lohkotaan kiinteistörekisteriin merkittäväksi yleiseksi alueeksi, jos alueen lohkomisen tulee vireille.

Muulle julkisyhteisölle kuin kunnalle tarkoitettuja asemakaavan mukaisia yleisiä alueita ei saa lohkoa yleisiksi alueiksi, vaan ne lohkotaan tai muodostetaan muulla tavoin tiloiksi taikka muodostetaan lunastusyksiköiksi lunastustoimituksessa.

Lohkottava yleinen alue voi muodostua määräalojen lisäksi kokonaisista kiinteistöistä tai yhteisistä alueista (KML 20.2 §). Kiinteistö, joka asemakaavassa on kokonaan tarkoitettu kunnan käyttöön yleisenä alueena, voidaan muodostaa kunnan hakemuksesta yleiseksi alueeksi kiinteistörekisterin pitäjän tekemällä laadun muutospäätöksellä (KRO 6.3.98), jos kiinteistöllä ei ole osuuksia yhteisiin eikä siihen kohdistu kiinnityksiä.

Yleiseksi alueeksi kaavassa osoitettu alue tai sen osa voidaan lohkomisessa siirtää ennestään kiinteistörekisterissä olevaan samanlaatuiseen yleiseen alueeseen. Yleisen alueen laadulla tarkoitetaan tässä MRL 83 §:ssä mainittuja käyttötarkoituksia.

Yleisen alueen kiinteistötunnus muodostuu:

- kunnanumerosta,
- kunnanosan numerosta,
- ryhmän numerosta, joka määräytyy yleisen alueen käyttötarkoituksesta ja joka on katualueelle 9901, (muut, ks. JHS 138, <http://www.jsh-suositukset.fi>, valitse JHS 138, kiinteistötunnukset ja määräalatunnus).
- ryhmäkohtaisesta yksikkönumerosta, jonka JAKO-järjestelmä antaa.

Jos kunnanosan numeroa ei ole asemakaavassa, menetellään siten kuin edellä kohdassa TMK 2.20.1.1 Yleistä on selostettu.

Lohkomisessa yleinen alue on muodostettava voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lisäksi lohkomisessa on otettava huomioon aikaisemmissa lainvoiman saaneissa toimituksissa määrätty tonttien ja yleisten alueiden rajat (KMA 20.1 §).

2.20.2.2 Vireilletulo

Yleisen alueen lohkomisen tulee vireille kunnan tai alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta, minkä lisäksi kiinteistörekisterin pitäjä voi hakemuksettakin antaa määräyksen lohkomiseen (KML 22 a §).

2.20.2.3 Edellytykset

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohkottavaan alueeseen taikka että alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen MRL 93, 94 tai 218 §:n nojalla.

MRL 93 §: Asemakaava-alueeseen sisältyvä yleisen tien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen kaavan tullessa voimaan.

MRL 94 §: 1. asemakaavan mukainen katualue siirtyy kunnan omistukseen KML:n mukaisella kiinteistötoimituksella (voidaan soveltaa myös muutetun asemakaavan osalta, jos muutoskaavan katualue on ollut katualuetta jokaisessa aikaisemmassa asemakaavassa, johon alue on sisältynyt).

MRL 218 §: Rakennuskaavatie, joka oli otettu haltuun ennen 1.1.2000 siirtyi kunnan omistukseen 1.1.2000. 1. rakennuskaavan mukainen rakennuskaavatie jota ei ollut otettu haltuun ennen 1.1.2000 kunta saa omistukseensa MRL 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti (voidaan soveltaa myös muutetun rakennuskaavan osalta, jos muutoskaavan katualue on ollut katualuetta jokaisessa aikaisemmassa asemakaavassa, johon alue on sisältynyt).

Muutetun kaavan alueella kunnan on hankittava katualue vapaaehtoisin kaupoin tai lunastustoimituksessa, minkä jälkeen saanto on huudatettava. Muu yleinen alue kuin katualue on kunnan aina ensin hankittava omistukseensa.

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on myös, ettei alueeseen kohdistu kiinnityksiä (KML 23 a §). Ensimmäisen asemakaavan alueella katualue vapautuu kiinnitysvastuusta ilman eri päätöstä. Tämä

koskee myös ennen 1.1.2000 haltuunotettua rakennuskaavatietä (KML 23 a §, MRL 107, 94 sekä 218.1 ja 5 §). Myös silloin kun yleinen alue lohkotaan yhteisestä alueesta, yleinen alue vapautuu suoraan lain nojalla osakaskiinteistöjä rasittavista kiinnityksistä (KML 29.3 §).

2.20.2.4 Korvaukset

Korvauskysymykset, joista asianosaiset eivät ole sopineet, ratkaistaan LunL:n mukaisessa lunastustoimituksessa (MRL 94, 95, 104, 109 § ja LunL 97 §).

2.20.2.5 Rasitteet

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen kohdistuvat kiinnitykset, pantti-, yksityistie-, vuokra-, eläke-, metsänhakkuu- ja maa-ainesten ottamisoikeus raukeavat kun alue muodostetaan yleiseksi alueeksi. Toimituksessa voidaan kuitenkin määrätä vuokraoikeus jäämään voimaan. Rasitteet ja muut erityiset oikeudet jäävät voimaan, ellei niitä poisteta toimituksessa (MRL 107). Rasitteet ja viimeksi mainitut muut erityiset oikeudet poistetaan niistä säädetyssä järjestyksessä. Tästä seuraa, että osa niistä ei voida poistaa lohkomisessa, vaan lunastustoimituksessa.

Uuden rasitteen perustamiselle katualuetta varten tuskin on tarvetta. Esimerkiksi veden johtamiseksi tarpeelliset rasitteet on tarkoituksenmukaisempaa perustaa kuntaa varten.

Yleiseen alueeseen kohdistuvan rasitteen perustamista harkittaessa tulee ottaa huomioon KML 157.1 §:n säännös, jonka mukaan rasite ei saa haitata asemakaavan toteuttamista.

2.20.2.6 Yhteisalueosuudet

Yleisellä alueella ei saa olla osuutta yhteiseen alueeseen (KML 150 a §). Jos yleisen alueen muodostajakiinteistöllä on osuus yhteisiin, osuus on lohkomisessa pyrittävä siirtämään johonkin kunnan omistamaan muuhun kiinteistöön kuin yleiseen alueeseen. Ellei sopivaa kiinteistöä ole, muodostajakiinteistö jätetään haamukiinteistöksi.

2.20.2.7 Alueen siirtäminen yleiseen alueeseen

Asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitettu alue tai sen osa voidaan siirtää kiinteistörekisterissä ennestään olevaan samanlaatuisen yleiseen alueeseen (KML 22b §). Laadulla tarkoitetaan tässä asemakaavan mukaista yleisen alueen käyttötarkoitusta, joita ovat esimerkiksi katualue, tori, liikennealue, virkistysalue ja muu niihin verrattava tarkoitus (MRL 83.1 §). Myöskään MRL 83.3 §:ssä mainittuja erityyppisiä liikennealueita ei saa sisällyttää samaan yleiseen alueeseen.

Kirjatun vuokraoikeuden merkitys tontin ja yleisen alueen lohkomisen edellytyksiä harkittaessa.

Jos tontin tai yleisen alueen lohkominen kohdistuu yhteen kiinteistöön, ei kirjatulla vuokra-oikeudella ole vaikutusta lohkomisen edellytyksiin.

KML 290a §:n ja KMA 103.1 §:n mukaan toimituksen rekisteröimisen jälkeen on vuokraoikeuden kohdistamisesta lähetettävä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle.

Jos kysymys on yhteislohkomisesta tai siirtolohkomisesta, lohkomista koskee KML 24.1 §:n 5 kohdan ja 25 §:n rajoitus. Toimituksen seurauksena ei siis saa tulla ristiriitaa eri kiinteistöihin vahvistettujen kirjausten etusijan suhteen, jotka tulevat (jäävät) rasittamaan lohkokiinteistöä tai siirtolohkomisella muodostettua kiinteistöä.

Katualueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden osalta tulee ottaa huomioon MRL 107 §:n mukainen vuokraoikeuden raukeaminen suoraan lain nojalla (KML 23 a §).