

Kiinteistörekisteri ja sen pitäminen Mänttä-Vilppulan kaupungissa (Mäntän asemakaava-alueet)

Kiinteistörekisteri ja sen tarkoitus

Kiinteistörekisteriä pitävät asianomaiset kaupungit ja kunnat sekä maanmittauslaitos yhdessä. Mänttä-Vilppulan kaupungin alueella kiinteistörekisterin pitäjänä toimii Mäntän taajama-alueen osalta Mänttä-Vilppulan kaupunki ja kaupungin muilla alueilla Maanmittauslaitos (jäljempänä MML).

Teknisesti ja hallinnollisesti kiinteistörekisteriin kuuluvaa kiinteistötietojärjestelmää hallinnoi, ylläpitää ja kehittää sekä ylläpitää siihen liittyvää tietopalvelua MML. Kiinteistötietojärjestelmä koostuu kiinteistörekisteristä ja lainhuuto- ja kirjaamisrekisteristä. Kiinteistörekisteriä pitävät 71 kaupunkia ja MML, jotka tuottavat tietoja kiinteistörekisteriin muiden viranomaisten kanssa.

Kiinteistörekisterin tietoja tarvitaan mm. kiinteistökaupoissa, vakuuksissa (kiinnitykset), kiinteistönmuodostuksessa ja rakentamisen luvissa.

Valtakunnallinen kiinteistörekisteri sisältää kiinteistöjen sijaintitiedot, kiinteistörekisterikartan sekä ominaisuustiedot, joita ovat:

- perustietoja, kuten kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala ja arkistoviite
- muodostumistiedot
- erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
- kaavat ja rakennuskiellot
- osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin oikeuksiin
- rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Tiedot syntyvät ja muuttuvat maanmittaustoimitusten, kiinteistötoimitusten ja viranomaispäätösten kautta. Käytännössä tämä tarkoittaa kiinteistötietoja, joita rekisteriä pitävät kunnat ja MML tuottavat ja rekisteröivät järjestelmään pääasiassa kiinteistönmuodostuksen yhteydessä. Tällaisia ovat asemakaava-alueella mm. tonttien ja yleisten alueiden lohkomistoimitukset. MML päivittää rekisterin tiedot joka yö.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen perusrekisteri, joka sisältää:

- kiinteistön omistajatiedot (lainhuudot)
- kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset
- erityiset oikeudet (esim. vuokraoikeudet ja hallinnanjakosopimukset)

Kiinteistörekisterin pitäminen on lakisääteinen velvoite. Kiinteistörekisteriin tuotettavasta aineistosta ja sen ylläpitämisestä säädetään seuraavissa laeissa- ja asetuksissa:

- KML Kiinteistönmuodostamislaki
- KMA Kiinteistönmuodostamisasetus
- KRL Kiinteistörekisterilaki
- KRA Kiinteistörekisteriasetus
- KTJL Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasti tietopalvelusta
- Laki kunnan kiinteistöinsinööristä

Ohjeistuksesta ja kiinteistörekisterin pitämisen valvonnasta huolehtii MML.

Mänttä-Vilppulan kaupungin kiinteistörekisteri, osa valtakunnallista kiinteistörekisteriä.

Kuntamuodon muuttuessa maalaiskunnasta kauppalaksi vuonna 1948, Mäntän kaupungin piti ryhtyä laatimaan asemakaavoja ja merkitsemään asemakaavan mukaan lohkoja tontteja sen aikaiseen tonttikirjaan. Maalaiskunnissa laadittiin edelleen rakennuskaavoja, joiden osalta tätä velvoitetta ei ollut. Kun Mäntän kauppalasta tuli kaupunki vuonna 1973, kiinteistörekisterin pitäminen siirtyi kaupungin tehtäväksi. Myöhemmin maalaiskuntien kuntamuodon muuttuessa kaupungiksi, entiset rakennuskaavat muuttuivat asemakaavoiksi (ohjeellinen tonttijako). Nämä uudet kaupungit saivat valita, ryhtyivätkö pitämään kiinteistörekisteriä oman kuntansa asemakaava-alueella vai toimiiko rekisterin pitäjänä edelleen MML.

Mänttä-Vilppulan kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä Mäntän asemakaava-alueella. Kaupunki vastaa Mäntän asemakaava-alueen kiinteistönmuodostuksesta sekä kiinteistörekisteritietojen oikeellisuudesta ja ajantasaisuudesta. Järjestelmään rekisteröidään kiinteistöille asemakaavat, tonttijaot, rakennuskiellot ja muutokset kiinteistöjohtuksessa sekä rasitteet ym. kiinteistöjä koskevat tiedot. Lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään muiden viranomaisten tietoja, jos ne koskevat Mänttä-Vilppulan kaupungin rekisterinpitoaluetta, esimerkiksi eräät rakennusvalvontaviranomaisen päätökset.

Kiinteistöjä muodostetaan lohkomalla tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksillä mm. kiinteistön laadun muuttaminen tai kiinteistötunnuksen muuttaminen. Kaupunki vastaa rekisterinpitoalueellaan myös KML:n mukaisista rasitteiden perustamisista (tieoikeudet ja johtorasitteet). Rekisterin pitäjän vastuulla on myös kiinteistörekisterissä havaittujen puutteiden ja virheiden täydentäminen ja korjaaminen.

Kaupunki on tehnyt toimituksia kaikkiaan lähes 1750 kpl, viime vuosina noin 30 toimitusta/vuosi. Luku sisältää tontin- ja yleisten alueiden lohkomiset, rasitetositukset ja kiinteistörekisterin pitäjän päätökset.

Kiinteistörekisterin pitäminen Mäntän asemakaava-alueella

Kiinteistörekisterin pitäjänä toimii kunnan kiinteistöinsinööri (Laki kunnan kiinteistöinsinööristä). Kiinteistörekisterin pitäjän koulutusvaatimus on maanmittausalan diplomi-insinööri. Mäntän kaupungin kiinteistöinsinöörinä toimi kaupungin maankäyttöpäällikkö vuoteen 2010 asti. Viranhaltijan jäädessä eläkkeelle vuoden 2009 lopussa, maankäyttöpäällikön virkaa ei täytetty vaan tehtäviin siirtyi osittain nykyinen maankäyttöinsinööri. Maankäyttöinsinöörin koulutus on maanmittausinsinööri (AMK). Tästä syystä kiinteistöinsinöörin palvelut ostettiin Jämsän kaupungilta vuoden 2018 loppuun Lain kunnan kiinteistöinsinööristä §:n 1 perusteella:

”Kunnassa, joka huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä, tulee olla kiinteistöinsinööri. Myös muussa kunnassa voi olla kiinteistöinsinööri. (17.3.2000/299)

Kiinteistöinsinööri voi olla sivutoiminen. Kahdella tai useammalla kunnalla voi olla yhteinen kiinteistöinsinööri.

Kunta ja asianomainen maanmittauslaitoksen toimintayksikkö voivat sopia, että toimintayksikön palveluksessa oleva toimihenkilö, joka täyttää kiinteistöinsinöörille säädetyt kelpoisuusehdot, voidaan suostumuksensa perusteella valita hoitamaan kunnan kiinteistöinsinöörille kuuluvia tehtäviä oman toimensa ohella. Kunta voi myös antaa kiinteistöinsinöörin tehtävät toisen kunnan kiinteistöinsinöörin hoidettavaksi kuntien välillä tehtävällä sopimuksella.”

Vuoden 2019 alusta lähtien kaupungin kiinteistöinsinöörin virassa on toiminut (DI, maanmittaus) Lasse Kivinen, nykyisin 35 % työajalla. Järjestely on ollut taloudellisesti

ja toiminnallisesti erinomainen. Lisäksi ko. henkilöllä on kattava kokemus paitsi kaupungin kiinteistönmuodostuksesta myös maankäyttöön liittyvistä muista tehtävistä. Kiinteistöinsinööri kuuluu kiinteistö- ja mittauspalveluiden henkilöstöön. Hänen virkasuhteensa päättyy 30.6.2023. Kiinteistörekisterin pitämiseen liittyvien tehtävien hoitaminen jatkossa on ratkaistava.

Kiinteistöinsinöörin päätehtävänä on kiinteistörekisterin pitäjän lakisääteisten velvollisuuksien ohella kiinteistönmuodostus, etenkin kaupungin omistamien määräalojen lohkominen kiinteistöiksi. Määräalat (määräala on kiinteistön osan väliaikainen olotila) eli kiinteistöjen lohkomattomat osat ovat muodostaneet merkittävän osan kaupungin maaomaisuudesta. Määräaloja on ostettu kaupungille pääasiassa metsäyhtiöltä, vanhimmat vuodelta 1954. Määräaloja ei oltu juurikaan lohkotu, lukuun ottamatta niitä, jotka ovat muodostaneet rakennuskorttelialuetta. Kaikille lohkomattomille määräaloille on haettu lainhuuto. Nykyisen lainsäädännön mukaan tämä merkitsee sitä, että toimitus on tullut vireille. Kantajien omistaja on myös vaatinut erottamattomien määräalojen lohkomista. Kiinteistö- ja mittauspalveluissa on jouduttu keskittymään erottamattomien, vanhojen määräalojen lohkomiseen. Lopputuloksena tulisi olla eheä kiinteistöjaotus ja kaupungin maaomaisuus, joka käsittää vain itsenäisiä kiinteistöjä. Tämä helpottaa maaomaisuuden hallintaa ja ylläpitoa joka suhteessa.

Kiinteistö- ja mittauspalveluissa on hyvä osaaminen toimitustuotantoon. Kaupungin karttajärjestelmällä tuotetaan tonttijako- sekä toimituskartat. Koko henkilöstö (paikkatietosuunnittelija, kartoittaja, maankäyttöinsinööri) osallistuu toimitusten valmisteluun omalla osaamisalueellaan. Toimituksia on viime aikoina tehnyt kiinteistöinsinööri, myös maankäyttöinsinöörin tehtäviin kuuluvat lohkomistoimitukset. Toimitukset tarkastaa ja rekisteröinnistä päättää kuitenkin aina kiinteistörekisterin pitäjä (=kiinteistöinsinööri).

Kiinteistörekisterin pitäjänä ja siten aineiston tuottajana MML tulouttaa kaupungille vuosittain noin 7000 €. Kaupungilla on myös oikeus myydä tietopalvelusta virallisia otteita, kuten esim. lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote. Yksityiselle muodostettavien kiinteistöjen muodostamiskulut peritään kaupungilla voimassa olevan kiinteistönmuodostamistaksan perusteella. Kaupunki perii korvauksen myös erillisen tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta siinä tapauksessa, että tonttijako tai sen muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan aloitteesta.

Kaupungin omista lohkomisista ei peritä korvausta, vaan ne toimitukset kaupunki suorittaa ns. omalla kustannuksellaan. Vuoden 2021 lohkomismaksujen suuruus oli noin 30 000 €. Tästä osuudesta kaupungin maksettavia toimitusmaksuja olisi ollut noin 20 000 €, mikäli MML olisi suorittanut lohkomiset.

Tonttijakojen laatiminen ja hyväksyminen

Kaupungin kiinteistöinsinöörin lakisääteinen tehtävä on laatia myös tonttijaot. Mäntän asemakaava-alueella rakennuskortteleihin laaditaan sitova tonttijako. Yhtenä lohkomisen edellytyksenä on, että rakennuskortteleihin on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tonttijako.

Mänttä-Vilppulan kaupungin kiinteistörekisterin pitäminen 1.7.2023 -

Nykyinen kiinteistöinsinööri hoitaa tehtäviä enää 30.6.2023 saakka. Pääosa kaupungin vanhoista määräaloista on muodostettu kiinteistöiksi siihen mennessä. Kiinteistöinsinöörin tehtävien hoitamiseksi jatkossa on tutkittu ja vertailtu eri vaihtoehtoja. Vaihtoehtoja on kolme.

Vaihtoehto 1

Palkataan maanmittausalan DI hoitamaan virkaa nykyisen käytännön mukaisesti (työaika 35 %). Tilanne tehtävien osalta säilyisi ennallaan eikä muutokseen tarvitsisi panostaa. Kaupungin taloudellinen tilanne lienee kuitenkin sellainen, että virkojen täyttäminen harkitaan tarkkaan ja tutkitaan eri vaihtoehdot tehtävien hoitamiseksi. Kiinteistörekisterin pitäjänä toimiminen edellyttää maanmittausalan DI- tason koulusta. Epävarmaa on, olisiko hakijoita etenkin, jos työ on osa-aikainen. Vaihtoehtona voi olla myös usean kunnan yhteinen kiinteistöinsinööri (työaika 100 %).

Maankäytön henkilöstö on tällä hetkellä minimissään suhteessa tehtäviin, mukaan lukien koko kaupunkisuunnittelun vastuualue. Maankäyttöinsinööri on myös jäämässä eläkkeelle lähivuosina. Tonttijakojen laatiminen edellyttää joka tapauksessa maanmittausalan koulutuksen (vähintään AMK-insinööri) omaavaa henkilöä. Vaihtoehtoisesti voisi yrittää palkata jatkossa nykyisen maankäyttöinsinöörin virkaan maanmittausalan DI. Tehtävänkuvassa olisi sekä kiinteistöinsinöörin että nykyisen maankäyttöinsinöörin tehtävät.

Vaihtoehto 2

Kiinteistöinsinöörin palvelut ostetaan MML:lta. Tällöin MML nimeää organisaatiostaan henkilön hoitamaan Mänttä-Vilppulan kiinteistöinsinöörin tehtäviä. MML ja kaupunki tekevät tästä keskenään ostosopimuksen. MML velottaa tuntiperusteisesti suorittamistään tehtävistä. Tämän hetkinen taksa on noin 120 €/tunti. Tällä hetkellä kiinteistöinsinöörin palvelut ostaa MML:lta 15 kiinteistörekisteriä pitävää kuntaa toistaiseksi, 4 määräaikaisesti sekä 12 muuta kuntaa (näissä kiinteistöinsinöörin rooli on lähinnä tonttijakojen laatijan määrääminen).

Osa kiinteistöinsinöörin tehtävistä voidaan siirtää pysyvää määrällä kunnan viranhaltijan suoritettavaksi. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että kiinteistöinsinööri antaa yleismääräyksen tonttijakojen laatimiseksi sekä toimitusmääräyksen kaupungin virassa olevalle maankäyttöinsinöörille. Maankäyttö- ja rakennuslain § 79 mukaan kunta laatii ja hyväksyy tonttijaot. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 37 säädetään erillisen tonttijaon laatimisesta: *"Erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto"* (nykyisin vähintään AMK-insinöörin tutkinto).

Tässä vaihtoehdossa maankäyttöinsinööri suorittaa lohkomistoimitukset. Toimitusten hyväksyminen on kiinteistörekisterin pitäjän tehtävä. Kuten aiemmin on todettu, nykyisellä kiinteistö- ja mittausalaston henkilöstöllä on tehtävien hoitamiseksi riittävät järjestelmät, osaaminen ja pätevyys. Kiinteistörekisterin pitäjän päätösten valmistelu voi olla maankäyttöinsinöörin tehtävänä, mikäli se sopii MML:lle. Päätökset allekirjoittaa kuitenkin kiinteistörekisterin pitäjä (MML).

Tässä vaihtoehdossa kiinteistönmuodostuksen toimenpiteistä kaupunki laskuttaa taksansa mukaan ja tulot tulevat kaupungille. Myös vuotuinen tuloutus kiinteistötietojärjestelmästä (n. 7000 €) ja myytävien otteiden tulot tulee edelleen kaupungille. Kaupungin maksettavaksi tulee korvaus MML:lle kiinteistöinsinöörin palvelujen ostamisesta.

Vaihtoehto 3

Kaupunki luopuu kiinteistörekisterin pitämisestä ja tehtävä siirretään kokonaisuudessaan MML:n tehtäväksi ja vastuulle. Kaupunkisuunnittelu on käynyt MML:n edustajien kanssa neuvottelun (10.3.2022) rekisterin pitämisen siirtämisen mahdollisuuksista ja –

edellytyksistä sekä siirrosta aiheutuvat toimenpiteet ja kustannukset on selvitelty. Siirtymäaika/välivaihe kestää vuodesta kahteen vuoteen. Siirtymävaihe on hoidettava ostosopimuksella vaihtoehdon kaksi mukaisesti.

Rekisterin pitämisen siirtäminen edellyttää kaupungin vanhojen toimitusasiakirjojen skannaamista ja indeksoimista. Sitä varten kaupungin tulee laatia/tuottaa asiakirjoista taulukko, jonka perusteella MML lataa arkistotunnukset ARKKI-järjestelmäänsä. MML on arvioinut heille ilmoitettujen toimitusmäärien ja kartta-aineistojen perusteella kustannuksiksi 40 000 €, joka jakautuu puoliksi kaupungille ja MML:lle. Maanmittauslaitos lähtee siitä, että vanhat asiakirjat skannataan heidän toimestaan, jotta asiakirjojen laadulliset vaatimukset täyttyvät. Asiakirjojen taltiointiin liittyy myös toimitusasiakirjojen seulonta, joka on MML:n asiantuntijoiden tehtävä. Kaupungin tehtäväksi tulee indeksitaulukon laatiminen MML:n ohjeiden mukaisesti. Toimituksia/päätöksiä on lähes 2 000, joten kysymyksessä on suuritoiminen seulonta- ja koontityö myös kaupungin osalta. Tähän ei ole tällä hetkellä osoittaa henkilöstöresursseja. Tehtävä edellyttäisi lisää palkattua työvoimaa, jonka tulee olla alan ammattilainen jo oikeusturvaväyistä. Tämä kustannus tulee edellä mainitun kustannusosuuden lisäksi.

Tässä vaihtoehdossa yksityiset tahot hakevat toimitukset MML:lta, joka suorittaa kiinteistönmuodostuksen (lohkomistoimitukset jne.). Toimitustulot menevät MML:lle, kuten myös kiinteistötietojärjestelmästä nyt kaupungille tuleva vuotuinen tuloutus rekisterin pito-osuudesta (n. 7000 €/v). Tässä vaihtoehdossa kaupunki on samanlainen ulkoinen asiakas, kuten kuka tahansa ja maksaa MML:lle kustannukset jokaisesta lohkomis- tai muusta toimituksesta.

Johtopäätelmät

Tonttijakojen laatiminen ja hyväksyminen on jatkossakin Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupungin tehtävä. Tonttijaon laatimista varten kaupungilla tulee olla virkasuhteessa vähintään maanmittausalan AMK-insinööri, jotta prosessin lainmukaisuus täyttyy.

Eri vaihtoehdoissa on hyvät ja huonot puolensa tehtävien hoidon ja kustannusten jakautumisen osalta. Nykyinen kiinteistönmuodostamisen henkilöstö näkee vaihtoehdon kaksi mm. kaupungin kiinteistöjen hallittavuuden osalta tärkeänä tekijänä. Mikä tahansa ratkaisu esitetyistä vaihtoehdoista valitaankaan, asemakaavan tulkinta ja tonttijakojen laatiminen on kaupungin tehtävä. Vaihtoehto kaksi takaa asiakkaalle nopean ja paikallisen palvelun. Kaupungin omissa käsissä on tällöin mm. toimitusten ja päätösten valmisteluaiakataulu.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sitovan tonttijaon alueella rakennuslupaa ei saa myöntää, ellei rakennuspaikka ole merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Säännös luo omat haasteensa asiakaspalveluun. Sitovan tonttijaon alueella (Mäntän alue) tonttijaon laatiminen on peruste ja merkittävä osa koko lohkomisprosessia ja asemakaavan tulkintaa, jonka on oltava kaupungin hallinnassa. Tonttijako on tontin lohkomisprosessin työläin ja ratkaisevin osa, toimituskokous ja rekisteröinti ovat loput lainmukaiset prosessit kiinteistön muodostukselle rakennuskelpoiseksi. Lohkottu ja kiinteistörekisteriin merkitty tontti on rakennusluvan edellytys.

Vaihtoehtojen vertailuliiitteessä on arvioitu eri vaihtoehtojen vaikutuksia. Tehtävien hoitamisen kannalta on tärkeää myös jatkossa ottaa huomioon tarvittava ja pätevä henkilöstö. Kaupungilla on joka tapauksessa oltava vähintään AMK-insinööritasoinen henkilö töiden koordinoimista ja lakimääräisiä maankäytön tehtäviä hoitamassa.

Mäntän asemakaava-alueella tontin lohkomisen yhtenä edellytyksenä on voimassa oleva tonttijako. Asemakaavan tulkinta tonttijaon laatimisen yhteydessä on kaupungin tehtävä. Hoidettavaksi tulee myös lisääntyvä yhteistyötarve uusissa toiminnoissa MML:n kanssa siinäkin tapauksessa, että rekisterin pitämisestä luovutaan. Siinä tapauksessa, että kaupunki luopuu kiinteistörekisterin pitämisestä, tulee MML:n kanssa sopia siirtymäajaksi kiinteistöinsinöörin tehtävien hoitamisesta sopimusperusteisesti.