

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 26 päivänä huhtikuuta 2023

761/2023

**Laki**

**kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 23 a, 33 ja 34 §, 53 §:n 2 momentti, 118 §, 122 §:n 3 momentti, 123 §:n 1 momentti, 141 §:n 2 momentti, 154 §:n 3 momentti, 154 a §:n 1 momentti, 168 §:n 5 momentti ja 185 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 23 a § ja 154 a §:n 1 momentti laissa 477/2004, 33 ja 34 § sekä 53 §:n 2 momentti laissa 914/2011, 118 §, 122 §:n 3 momentti, 123 §:n 1 momentti, 141 §:n 2 momentti ja 185 §:n 1 momentti laissa 322/1999, 154 §:n 3 momentti laissa 463/2018 ja 168 §:n 5 momentti laissa 989/2021, seuraavasti:

23 a §

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohkontavaan alueeseen taikka että alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen alueidenkäyttölain (132/1999) 93, 94 tai 218 §:n nojalla sekä että kiinteistöt, joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai että lohkontava alue vapautuu niistä tämän lain 28 §:n tai 29 §:n 3 momentin tai alueidenkäyttölain 107 §:n nojalla.

33 §

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää alueidenkäyttölaissa ja rakentamislain (751/2023) sekä näiden lakien nojalla annetuissa määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkomisen koskee:

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

Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan 1 momentissa säädetyn estämättä lohkoa kiinteistöksi, jos:

- 1) kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen;
- 2) määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa;
- 3) 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi alueidenkäyttölain 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen;
- 4) lohkontavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuussa saadaan muuta kuin rakentamislain 10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta koskeva rakentamislupa tai sijoittamislupa; taikka

5) määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muun kuin rakentamislain 10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta koskevan rakentamisluvan perusteella, eikä kunta erityisesti syytä vastusta lohkomista.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräala lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön, jollei lohkomisen huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

Jos lohkomisessa syntyy epätietoisuutta siitä, sijaitseeko määräala alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, toimitusinsinöörin on siirrettävä asia elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaistavaksi.

Jos määräala sijaitsee asemakaavan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella ja ostaja on menettänyt oikeutensa purkaa kauppa maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin nojalla, määräala saadaan muodostaa lohkomalla kiinteistöksi sen estämättä, mitä 1–3 momentissa säädetään.

#### 34 §

Jos lohkomisen yhteydessä ilmenee, että asianosaisilla on virheellinen käsitys rakentamisen edellytyksistä, toimitusinsinöörin tulee selvittää asianosaisille lohkomisen merkitystä alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa tai näiden lakien nojalla annettujen rakentamisen edellytyksiä koskevien määräysten arvioinnissa.

#### 53 §

-----  
 Toimitettaessa halkominen asemakaava-alueen ulkopuolella ne kiinteistöt, joihin tulee kuulumaan rakentamislupaa edellyttäviä rakennuksia, on muodostettava mahdollisuuksien mukaan siten, että ne täyttävät alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa annetuissa sekä näiden lakien nojalla annetuissa määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.  
 -----

#### 118 §

Rakennusmaan järjestelyssä kunnalle erotetaan päältäpäin alueidenkäyttölain 83 §:ssä tarkoitettut yleiset alueet, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin siltä osin kuin ne eivät ole ennestään kunnan omistuksessa.

#### 122 §

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

#### 123 §

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

#### 141 §

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

761/2023

154 §

— — — — —  
Rakennusrasitteista säädetään rakentamislain 128 §:ssä.

154 a §

Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus alueidenkäyttölain 75 §:ssä tarkoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu. Sama koskee alueidenkäyttölain 91 §:n 2 momentin mukaisia alueita.

168 §

— — — — —  
Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelutarvealueella, alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, asianomaiselle kunnalle lähetetään kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena.

185 §

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

— — — — —  
Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

Helsingissä 21.4.2023

**Tasavallan Presidentti**

**Sauli Niinistö**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Maria Ohisalo