

Katasterit kiinnostuksen kohteena

Euroopassa on tällä hetkellä monia aktiviteetteja eurooppalaisen katasterikäsitteen selkiyttämiseksi ja muotoilemiseksi. EU:n piirissä ensimmäinen katasteria käsittelevä kongressi pidettiin tämän vuoden toukokuussa Granadassa. Katasteri- ja maanomistusjärjestelmien yhteneviä piirteitä ja yhdenmukaisuuden tasoa on hahmoteltu esim. meneillään olevassa EULIS-projektissa (www.eulis.org) näkökulmana yli valtiorajojen tapahtuva maanvaihanta sekä kiinnitys- ja vakuusjärjestelmät tällaisessa käyttöyhteydessä. EULIS-projektissa kehitetään verkkopalveluna internetissä tapahtuvaa kiinteistötietojen välitystä EU:n alueella. Maanmittauslaitos on mukana EULIS-projektissa.

Euroopan ulkopuolella katasterit ovat jo vuosien ajan koonneet aktiviteettia mm. kehitysmaiden ongelmien ratkaisemisessa ja entisten sosialististen eli ns. transitiomaiden kohdalla keskeisenä edellytyksenä siirtymiseksi yhteisomistukseen perustuvasta taloudesta yksityisomistukseen perustuvaan vaihdantatalouteen.

Eurooppalainen katasteri?

Parcel based cadastre, Euroopassa yleisimmin vallalla oleva katasterimalli, perustuu palstoihin, jotka ovat rajoittaan tai muuten sijainniltaan määriteltyjä omistus- ja hallintayksiköitä. Palsta-käsitteellä ei tässä yhteydessä siis tarkoiteta alueiltaan erillään olevia maapalstoja, jotka kuuluvat samaan kiinteistöön tai tilayksiköön.

Toteutusmalleja eurooppalaiselle katasterille löytyykin sitten useita:

- mosaiikkikatasteri (brittiläinen malli, myös Yhdysvallat ja Kanada)
- indeksikarttakatasteri (Ruotsi, Suomi asemakaavoitusalueen ulkopuolella)
- sijaintitarkka katasteri (Hollanti, Suomi asemakaavoitusalueilla).

Mosaiikkikatasterissa sijaintipaikan mukaisen hakemiston avulla paikannetaan yksittäisen kaupan kohde saantoasiakirjan mukaan laadittuna karttaotteena, eli kyse on periaatteessa omistusasiakirjojen hakemistosta. Karttaotteet saattavat olla hyvinkin viitteellisiä. Se ei välttämättä kerro topologiaa, eli ajantasaista tilannetta naapuruston omistus-



Kuva: Antero Aaltonen

Kiinteistöjärjestelmässä on globaalisti luonteenomaista, että se sovittaa uusia elementtejä historialliseen omistus- ja kulttuuritaustaan.

Esa Tiainen

Eurooppalainen katasteri

Tarvitaanko EU-Suomessa eurooppalaista katasteria. Miten sellainen olisi saatavissa aikaan olemassa olevista lähtökohdista. Liittyisikö siihen hyötyjä?

ja kiinteistöjaotustilanteesta samalla karttaotteella, eikä ole sijaintitarkka. Mosaiikkikatasterille on ominaista myös se, että kauppoja ei ole pakko rekisteröidä, joten maantieteellinen kattavuus on vain osittainen. "Mosaiikki" katasterimaailmassa on yleensä pyrkimys indeksikartta- tai sijaintitarkkaan katasteriin.

Indeksikartta puolestaan sisältää ajan-

tasaisen ja kattavan omistus- ja/tai kiinteistöjaotuksen, siis myös naapuruston tilanteen eli topologian, mutta alueiden geometrinen muoto ja sijainti ovat tarkkuudeltaan likimääräisiä. Siten esimerkiksi pinta-ala tietoja ei voida luotettavasti mitata indeksikartalta.

Sijaintitarkka katasteri on sitten maantieteellisesti kattava sekä periaatteessa topologisesti, geometrisesti ja sijaintitiedoiltaan luotettava, tarkkuusluokituksen tai mittaustarkeuden rajoissa. Yleensä sijaintitarkkuuden tarve kasvaa maan tullessa niukkuusresurssiksi.

Kiinteistötietojen lisäksi useisiin eurooppalaisiin katastereihin sisältyy tietosisällöltään vaihtelevassa laajuudessa rakennustietoja ja maankäytön päätöstietoja, kuten kaavoitus- ja luonnonsuojelutietoja, sekä muita ympäristöön liittyviä tietoja.

Sijaintiin perustuva käyttötarve

Ympäristö- ja maankäyttötietojen sekä maankäytön päätöstietojen käyttäjät tarvitsevat useimmin nämä tiedot maanomistus- ja hallintayksiköihin ja/tai käyttöyksiköihin kohdistettuina. Tässä mielessä omistus- ja hallintarajojen sijainnin kuvaava katasteri toimii maantieteellisen sijainnin viitejärjestelmänä eli referenssijärjestelmänä yleensäkin paikkatietojen yhteiskäytössä. Tämän käyttötarpeen ja -yhteyden toteaminen on myös synnyttänyt käsitteen katasteripohjainen paikkatietoinfrastruktuuri, joka on valtaamassa alaa Euroopassa ja muussakin maa-

ilmassa.

Lisäksi kansainvälisesti keskustelun kohteena oleva korkeustasoulottuvuuden (3D) sisällyttäminen katasteriin tulee lisäämään painetta omistus- ja hallintapalstojen sijaintipohjaiseen esittämiseen katasterissa. Käytännössä tämä tulee esille niinkin arkipäiväisessä asiassa kuin kenen maan kohdalla kaapelit kulkevat, puhumattakaan laajemmista maanalaista rakennelmista. Myös sijaintitarkkuuden tarve korostuu, varsinkin taajama-alueilla.

Tietojen sijaintiin perustuva käyttötarve korostuu edelleen siirryttäessä informaatioyhteiskunnasta palveluyhteiskuntaan, jossa tietojen on oltava kaikkien saatavilla helposti hahmotettavassa ja ymmärrettävässä muodossa. Informaa-



Esimerkki indeksikarttakatasterista. Indeksikartta sisältää ajantasaisen ja kattavan omistus- ja/tai kiinteistöjaotuksen. (Suomi asemakaavoitusalueen ulkopuolella, taustakartta maastotietokannasta, määräälan sijainti 3:28M603, © Maanmittauslaitos).



Esimerkki mosaiikkikatasterista (Skotlanti, © RoS, Registers of Scotland). Mosaiikkikatasterissa sijaintipaikan mukaisen hakemiston avulla paikannetaan yksittäisen kaupan kohde.

EULIS

Objectives

- Investigation of current legislation related to real property transactions, register systems, metadata systems, and definitions and terms as a basis for setting up standards and definitions needed for establishing a pan-European land information service;
- Development of a well functioning demonstrator including the core system, which will be the interface between the data providers and the users, the communication components between the core system and the national systems, and the interface towards the security system and the payment system;

Content

EULIS-projektin tavoitteet. EULIS-projektissa kehitetään verkkopalveluna internetissä tapahtuvaa kiinteistötietojen välitystä EU:n alueella.

tioyhteiskunnassahan on käytännössä usein rajauduttu vain asiantuntijoille ymmärrettäviin esitystapoihin.

Suomalainen järjestelmä lakiuudistusten jälkeen

Suomessakin on kyllä palstapohjainen järjestelmä. Suomen rekisterijärjestelmässä kaikkia omistus- ja hallinta-alueiden rajoja ei kuitenkaan ole pääosin määritelty katasterissa, vaan esimerkiksi myydyt määräälat on yleensä yksilöity ja niiden sijainti paikannettu ainoastaan kiinteistökohtaisilla yksikkötunnisteilla eli geograafisin tunnuksin, ja sijaintipisteen avulla. Tunnusjärjestelmä on määritelty julkisen hallinnon suosituksin (JHS 138: määräälatunnus, JHS 142: vuokra-alueen tunnus ja laitostunnus).

Suomalaisessa kiinteistöjärjestelmässä määrääla on noin viiden vuoden taakaisen maakaaren ja kiinteistönmuodostuksen uudistamisen jälkeen saanut oikeudellisesti pitkälle aikaisemmin kiinteistölle kuuluneen roolin (ks. kaavio sivulla 43). Määrääla on nykyisin myös kiinnityskelpoinen, kun lainhuutohakemus on kirjattu, ja vuokra-alue saa vastaavan kelpoisuuden vuokraoikeuden rekisteröinnin yhteydessä.

Kiinteistörekisteriasetukseen tehdyn muutoksen (1149/1999) mukaan kiinteistörekisterikarttaan tulee myös merkitä määräälan sijainti saantoasiakirjojen, eli kauppakirjan ja sen liitekartan, mukaan.

Keinoja palstapohjaiseen katasteriin siirtymiselle

Keinona sijainnillisesti palstapohjaiseen järjestelmään siirtymiselle olisi

- sähköinen kauppakirja ja
- kauppakirjan liitekartta tai rajojen määrittely, jonka perusteella rajat voidaan paikantaa kiinteistörekisterikartalle määräälan rekisteröintivaiheessa
- samat edellytykset voisi asettaa vuokraoikeuden rekisteröintiin sekä yleensä lainhuudatus-, kiinnitys- ja vuokuskelpoisuudelle.

Rajojen paikantamisessa ilman maastoon tai koordinaatioon alun perin sidottua määrittystä on kuitenkin tarpeen sallia sijaintiepävarmuutta, joka voidaan ilmaista tarkkuusluokituksella, jotta järjestelmä ei muo-

dostuisi liian raskaaksi ja kustannuksia lisääväksi. Toisaalta nykyisessä määräälojen rekisteröinnissä on päällekkäistä käsittelyä, jota voidaan tässä yhteydessä tehostaa, ja varsinkin siinä vaiheessa, kun maankäytön päätöstiedot (mm. kaavatiedot) ovat verkkopalveluna sopivasti saatavilla.

Toteutusedellytykset paranemassa

Toteutukseen mahdollisuuksia luo esimerkiksi, että kaupunkien asemakaava-alueella ja usein muillakin taaja-asutuksen alueilla jo nyt määräälojen sijainti ja ulottuvuus on määritelty riittävästi (esim. tonttijakojen) koordinaatein, tai ilmaistuna kaavayksikköön kuuluvana määräälan kiinteistöä, jolloin ainakin tonttijakoalueilla koordinaatit ovat saatavilla. Muillakin alueilla kauppakartat antavat sen esittämän sijainnin tarkkuusluokitukselle riittävän perustiedon.

Merkittävästi toteutusta edistää jo käynnistynyt Uuden kiinteistötietojärjestelmän kiinteistöosan (UKTJkii) toteuttaminen valtakunnallisesti kattavana ja yhtenäisenä katasterina. Yhteinen ajantasatiedosto on tarpeen kuntien laajentamassa rekisterin pitoaluettaan uuden maankäyttö- ja rakennuslain perusteella koko asemakaava-alueelleen tai koko kaupungin alueelle. Suomessa vallinnut kiinteistörekisterijärjestelmän dualismi, jossa kaupungit ovat rekisteröineet asemakaavansa mukaan muodostetut yksiköt omiin rekistereihinsä ja maanmittauslaitos muut alueet omaansa, on historiallisesti kehittynyt pitkälti kaupunkien lajitusmaajärjestelmän pohjalta.

Perustiedot verkkopalveluna

Parhaassa tapauksessa kauppakirjan liitekartan karttaperusteena olisi esim. UKTJkii:n (katasteri)karttaote, ja tarvittaessa lisäksi sen taustakarttana maastotietokannan tai kunnan suurikaavaisen kartan, tonttijako- tai kaavakartan, ote. Teknisesti tällaisten yhdistelmien tuottaminen olisi mahdollista.

Ne voitaisiin myös saattaa helposti kaikkien saataville internetin kautta UKTJkii:n toteutuessa ja seuraavassa vaiheessa maankäytön päätöstiedot kuten kaavatiedot sisältävän Suunnitelmatietojärjestelmän (STJ) toteutumisen myötä.

Onko Suomessa tarvetta suuntautua eurooppalaiseen katasteriin?

Edellä aihetta on käsitelty seuraavista näkökulmista:

- kansainvälisten yhteyksien tarve mm.

maanvaihdannan sekä kiinnitys- ja vakuusjärjestelmien osalta yleiseurooppalaisella tasolla

- ympäristötietojen ja maankäytön päätösti-
tietojen käytön tarve omistus- ja hallintayksikkötasoisessa ja sijaintiin perustuvassa viitejärjestelmässä
- samanlaisen viitejärjestelmän tarve paikkatietojen yhteiskäytössä yleensä.

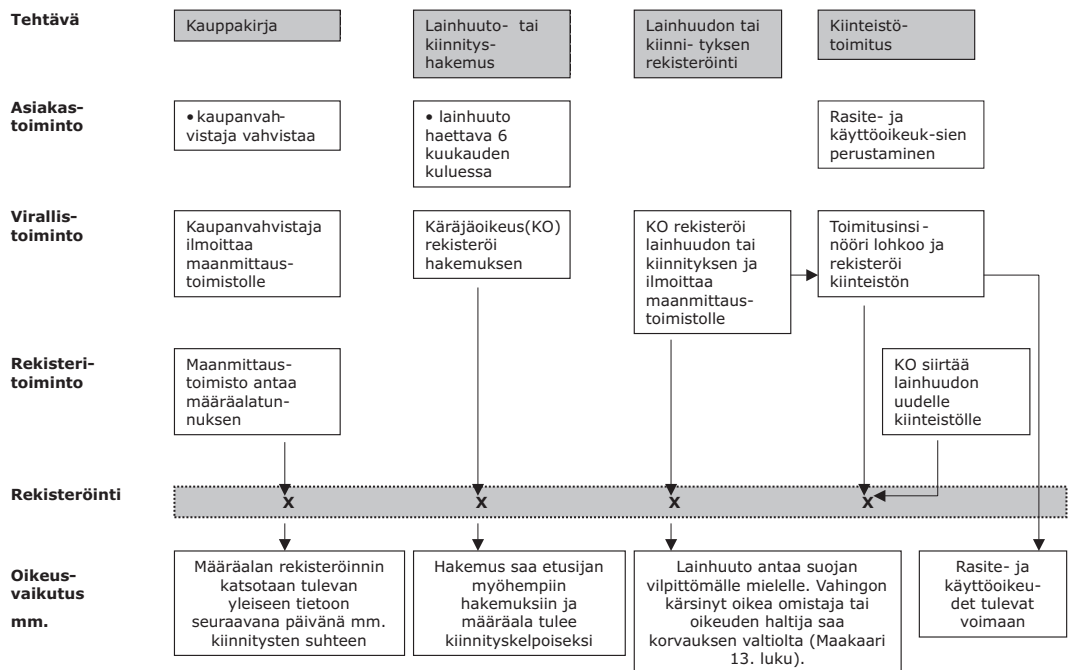
Eurooppalaisen parcel based -katasterimallin omaksuminen täydentäisi ja tehostaisi omistus- ja hallintatietojen (ja niiden sijaintietojen) käyttöön saattamista ja laajaa käytettävyyttä yksityis- ja yritystoiminnassa sekä julkisella sektorilla.

Yleensä voitaneen puhua katasterijärjestelmän ajanmukaisuudesta, tarpeesta olla mukana kehityksen vaatimuksissa. Ennen kaikkea katasterin on palveltava hyvin kulloinkin yhteiskunnassa esiintyviä käyttötarpeita. Kansainvälisesti on useissa selvityksissä kiistattomasti todettu, että julkisen sektorin tietovarantojen hyöty on yhteiskunnalle suurin silloin, kun ne ovat helposti kaikkien tarvitsijoiden saatavilla, mm. lisäarvotoimittajien toimintaedellytysten parantuessa. Hyödyt julkisella sektorilla on usein nähty myös yritystoiminnan lisääntymisen kautta syntyvien verotulojen kasvussa.

Asia saattaa ajankohtaistua myös oikeusministeriön hallinnoiman Kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) kirjaamisosan, eli lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin teknisen uudistamisen yhteydessä noin vuonna 2007, siis lähivuosina.

Kirjoittaja DI Esa Tiainen toimii erityisasiantuntijana Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa työskennellen mm. EULIS-projektissa. Sähköposti: esa.tiainen@nls.fi.

Kiinteistökauppa- ja rekisteröintiprosessi



Suomen kiinteistöjärjestelmä maakaaren ja kiinteistönmuodostuslain uudistusten jälkeen.

KATASTERI

Katasteri on palstakohtainen (parcel-based) ja ajantasainen kiinteistötietojärjestelmä, johon on tallennettu maahan kohdistuvat intressit (mm. oikeudet, käyttörajoitukset, velvoitteet). Siihen sisältyy tavallisesti palstojen geometrinen kuvaus, johon on yhdistetty tiedot erityyppisistä oikeuksista ja näiden oikeuksien haltijoista, sekä usein myös rekisteriyksiköiden arvoista ja arvomuutoksista. (Maanmittausalan kansainvälinen ammattijärjestö FIG – Fédération Internationale des Géomètres, 1992.)

PAIKKATIETO

Paikkatieto on paikkaan – toisin sanoen tunnettuun koordinaatistoon – sidottua joko suoraan koordinaateilla tai viitteellisesti jonkin tunnuksen välityksellä. Viitteellinen tunnus, kuten katuosoite, kiinteistötunnus tai kunnanumero, toimii yhteystietona toiseen tietoon, jolle tunnetaan koordinaatit. Paikkatieto voidaan havainnollistaa karttoina. (Maa- ja metsätalousministeriön paikkatietostrategia, 1998.)

Paikkatieto on todellisuuden kohdetta kuvaavan sijainti-, ominaisuus- ja yhteystietojen muodostama kokonaisuus sekä tietojen laatua koskevat tiedot. (Julkisen hallinnon suositus, JHS 116.)

Paikannettua kohdetta kuvaavan *sijaintitiedon* ja kohteen ominaisuuksia kuvaavien tietojen muodostama kokonaisuus. Kohteiden ominaisuuksia ovat muun muassa tunnisteet, mittaushavainnot, luokitukset ja kuvailut.

Paikkatieto voi kertoa esimerkiksi tietyn rakennuksen sijainnin lisäksi sen, että rakennus on punainen ja kolmikerroksinen. (Navi-projekti 2002.)