

# LOHKOMISEN MULLISTUS JATKUU

## Lohkominen ajasta ja paikasta riippumattomaksi

**Juha Tuomaala on perustoimitusten – lohkomisten, rajankäyntien ja yksityistietoimitusten – kehittämispäällikkö, nykysoomeksi ”prosessinomistaja”. Hänen johdollaan valtakunnallinen työryhmä, ”prosessitiimi”, ohjaa ja kehittää toimitustuotantoa.**

Ennen nykyistä tehtäväänsä Juha työskenteli Maanmittauslaitoksessa sovelluskehittäjänä, JAKO-tietojärjestelmän toteutusprojektin projektipäällikkönä ja viimeksi Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskuksessa tietojärjestelmien kehittämisen ja ylläpidon vastuualuepäällikkönä. 90-luvun alussa vierähti kolme vuotta toimitusinsinöörin tehtävissä Pohjanmaan lakeuksilla. Nykyinen tehtävä on 1,5 vuoden määräaikainen ”urakierto” Maanmittauslaitoksen keskushallinnossa.

### Palvelutason yhtenäistäminen tavoitteena

”Tavoitteena on minimoida tuotanto-, palvelu- ja kannattavuuserot eri maanmittaustoimistojen välillä. Nämä erot ovat vielä liian suuria”, kertoo Juha Tuomaala. ”Asiakkaalle on pystyttävä tarjoamaan samanlainen tuote maanmittaustoimistosta ja toimitusinsinööristä riippumatta. Eroja selittävät osaltaan maanmittaustoimistojen toisistaan poikkeavat henkilökuntarakenteet. Myös johtamistavoissa on selkeitä eroja. Yhtenäisyyteen päästään kehittämällä lainsäädäntöä, omaksumalla uudenlaiset yhtenäiset työskentelytavat, lisäämällä uuden teknologian käyttöä ja yhtenäistämällä prosessin johtamistapa. Lainsäädäntöä kehittämällä voidaan saada merkittäväkin toiminnallista tehostumista.”



Kuva: Pekka Lehtonen

Esimerkkinä hän mainitsee parhaillaan keskustelussa olevan muutosehdotuksen tieoikeuden perustamisesta lohkomisessa vain lähimmälle usean käyttäjän tielle saakka – sen sijaan, että nyt tieoikeus joudutaan perustamaan aina yleiselle tielle saakka. ”GPS-teknologian käyttäminen VRS-verkkoa hyödyntäen tehostaa maas-

**”Tavoitteena on minimoida tuotanto-, palvelu- ja kannattavuuserot eri maanmittaustoimistoissa. Nämä erot ovat vielä huomattavan suuria.”**

totöitä ja työkin on varmasti mielekkäämpää ja antoisampaa.”

”On vain ajan kysymys että GPS-laite on jokaisella toimitusmiehellä koko ajan mukana tai ainakin tarvittaessa käytettävissä”, Juha uskoo.

### Työskentely ajasta ja paikasta riippumattomaksi

Uusia näköaloja avaa ajasta ja paikasta riippumattoman työskentelytavan tulo. Työntekijä voi ajantasaistaa rekisteritietoja kenttätöissä kiinteiden verkkojen kautta palvelupisteissä tai esimerkiksi kotoa. Tarvitaan vain kiinteä laajakaistayhteys.

”Tämä on kokonaisuudessaan isompi muutos kuin JAKO:n käyttöönotto Maanmittauslaitoksessa,” Juha hehkuttaa. ”Työpäivän vapaaksi jääviä tunteja voi hyödyntää vaikkapa toimituksen valmistamiseksi rekisteröintikuntoon kotona tai missä tahansa laajakaistayhteyden päässä. Ei tarvitse ajaa edestakaisin maanmittaustoimistolle muutaman tunnin takia”, Juha kuvailee. ”Tehokkaiden langattomien tietoverkkojen saatavuuden parannuttua ja käytön kustannusten muututtua kilpailukyvisiksi rekisterin ajantasaistaminen ja kaikki tietopalvelutoiminnot ovat mahdollisia

paikasta riippumatta, jopa suoraan asiakkaan luona.”

Juhan mielestä kaikkien organisaatiossa työskentelevien kustannustietoisuutta pitäisi parantaa. Tarvittaisiin enemmän ”yrittäjyysajattelua” nettobudjetoidun organisaation kaikilla tasoilla, myös budjetitirahoitteisessa toiminnassa. Maanmittauslaitoksessa perustoimitustuotannossa työskentelevät kokevat konkreettisesti nämä vuosittaiset kovenevat tulonhankkimisvaateet. ”Jokaisen toimitustuotannossa työskentelevän pitää jatkossa laajentaa omaa osaamistaan, jotta pystyy tulevaisuudessa työskentelemään osa-aikaisesti myös muissa

**Lohkominen on yleisin maanmittaustoimitus. Niitä tehdään noin 18 000 vuodessa. Lohkomisen luonne on muuttunut sekä lainsäädännön että uusien työvälineiden vuoksi. Myös asiakkaiden kalenterit käyvät tarkemmiksi. Muutoksia on edelleen tulossa – ”ajasta ja paikasta riippumaton toimitus”.**

**Perustoimitustuotannon kehittämistä vastaava Juha Tuomaala ja saarijärveläinen toimitusinsinööri Harri Kovanen valottavat muutosta kumpikin taholtansa.**

## Maastotyö on fyysisesti helpompaa ja mielekkäämpää

**Harri Kovanen, maanmittausteknikko, on työskennellyt kaksi vuosikymmentä eli koko virkauransa Saarijärvellä Keski-Suomen maanmittaustoimistossa.**

Harrin työpiirinä ovat Saarijärven Paavon hallaiset maat: Saarijärvi ja Pihtipudas. Sen lisäksi hän avustaa naapuritoimistoa eräissä Pohjanmaan kunnissa. ”Toimituksista on aika paljon peltomaiden lohkomisia, kun ne vaihtavat omistajaa lisämaiksi. Sen sijaan metsiä luovutetaan harvemmin: ne jäävät sijoitusomaisuudeksi.” Lohkominen on yleisin maanmittaustoimitus. Niitä tehdään Suomessa noin 18 000 kappaletta vuosittain. Lohkomisessa myyty kiinteistön osa, määräala, erotetaan omaksi rekisteriyksiköseen: merkitään maastoon, tehdään kartta ja muita toimituskirjoja sekä rekisteröidään oikeuksineen kiinteistörekisteriin.

### Yhden miehen toimitus arveluttaa

”Kahden vuosikymmenen aikana ovat työtävät kehittyneet radikaalisti: takymetrit ja sittemmin GPS-paikantimet ovat muuttaneet työtä. Siitä on tullut fyysisesti helpompaa ja mielekkäämpää. Rajakarttaa varten pystyy kiertämään useammankin tilan rajan päivässä”, sanoo Harri. Hänen mielestä olisikin tärkeää, että kaikilla toimitusentekijöillä olisi mahdollisuus käyttää uusia välineitä. Niiden avulla voi parhaimmillaan huiskaista kolme lohkomista päivässä. Harri mainitsee esimerkkinä 450 ha:n tilalla tehdyn toimituksen, jossa tila jaettiin puoliksi. ”Päivässä kierrettiin rajat ja rakennettiin pyykki. Ilman GPS-laitetta tämä ei olisi mahdollista.”

”JAKO-järjestelmä on vienyt valmistelutyökälyt uusiin sfääreihin. Se on huipputuote! Tämä vaati aikanaan perusteellisen koulutuksen mutta nyt ohjelmisto taipuu luonnokkaasti osaa-



Kuva: Eero Hirvonen

jan käsissä.

Nykyään puhutaan yhden miehen toimituksista mutta tätä ajatusta Harri ei suoraan allekirjoita: ”Se on ristiriidassa kohonneiden suoritustavoitteiden kanssa.” Tavoitteisiin ei päästä, ellei työtä rationalisoida toimitusvalmistelijan kanssa tehtäväksi. ”Yhden miehen toimitus johtaa resurssien haaskautumiseen eikä se ole realismia tavoitteisiin pääsemiseksi”, hän painottaa. ”Maastokautteen painottuvat sisätyöt vähentävät kokonaistulosta.”

### Asiakkaat odottavat palvelutasoa

Asiakkaat ovat tulleet aikataulu- ja palvelutietoisemmiksi. Tärkeää ei kuitenkaan ole toimituksen kesto aika, mitä laitoksessa kovasti seurataan. Asiakasta kiinnostaa, että toimitus voidaan tehdä hänelle sopivana aikana. Kiireisyys liittyy nykyelämän rytmiin. Toimitusaikoja yritetään sovittaa asiakkaan tarpeisiin. Toisaalta asiakkaan kiirettä vähensi takavuosien maakaaren muutos, kun lainhuuto haetaan ennen

**”Tavoitteisiin ei päästä, ellei työtä rationalisoida toimitusvalmistelijan kanssa tehtäväksi.”**

lohkamista ja lainhuudon jälkeen voi jo määrälansa kiinnittää. Rakentamistilanteessa rakennuslautakunta usein edellyttää tai asiakas haluaa, että lohkominen on tehty ja näin rajat määrätty, jottei vahingossa rakenneta vieraalle maalle tai liian lähelle rajaa.

”Eipä enää tarjota toimituksessa ruokaakaan kuten ennen vanhaan, milloin toimitusinsinööri määräsi etukäteen, montako minuuttia kananmunia keitetään”, Harri naureskelee. ”Kahvia kyllä saa ja muutenkin tilanne on yleensä lupsakka. Vesurinvarteen käypäisistä apumiehistä alkaa olla pulaa.”

### Tulostavoitteet tarkkoja

”Tavoitteena on tehdä noin 100 lohkomista vuodessa, mikä vastaa noin 100 000 euron laskutusta. Liian paljon tuijotetaan tuloksiin ja seuranta muistuttaa kvartaalitalkoutta”, Harri sanoo, vaikka ei pidäkään asiaa henkilökohtaisesti ongelmallisena. ”Se on joissakin tilanteissa melko säälimätöntä. Voi olla, että joillekin syntyy yksityiselämäkin varjostavia paineita. Tilikausi pitäisi muuttaa kalenterivuodesta maaliskuun alkuun, Harri esittää, se olisi ilmaston säätelemässä työrytmissä luontevampaa.”

– Vaikeuttaako uusbyrokratia työn tekoa?

Harrin mielestä raportointitalous ei paljoakaan toimitusmiestä hetkauta. Tiimikokouksiakin pidetään sopivan harvaksen. Toimituksen tekijöiden tiimiytymisen kohtaa myös käytännön ongelmia, koska työskennellään eri paikkakunnilla. Harri muistelee, kuinka ennen aloittelija kulki vanhemman toimitusinsinöörin mukana maastokauden, jolloin ehti työtävät oppia. Nykyisin koulutetaan mutta käytännön työhön ohjaus on varsin niukkaa. Moni kokematon jää aika paljon omilleen. Palkkausjärjestelmän suhteen hän on aina



**”JAKOakin isompi muutos, on ajasta ja paikasta riippumaton toimitus.”**

tehtävissä, esimerkiksi kiinteistörekisterin perusparannustehtävissä tai maastokarttatuotannossa. Tällä voidaan tasata toimitustuotannon kausivaihtelua.”

### **Asiakaspalautteen kesto huomautus: toimituskustannukset**

Lohkomisista saatava asiakaspalaute on suurelta osin positiivista. Se osoittaa, että palveluun on panostettu ja asiakkaiden kanssa toimivat toimitusmiehemme ovat rautaisia ammattilaisia. Negatiivista palautetta tulee eniten toimituskustannuksista, joskus toimituksen lopputuloksesta sekä asiakirjojen ymmärrettävyydestä.

”Maanmittausmaksun suuruus laskeaan omakustannushintaan ja laskenta uusitaan vuosittain”, Juha painottaa. Kaksi vuotta sitten siirryttiin lohkomisissa kokonaan pinta-alaperusteiseen hinnoitteluun. Näin asiakkaalle voidaan kertoa laskun suuruus jo etukäteen. ”Tietysti maanmittausmaksun perusteissa on muuttujia, jotka saattavat tehdä laskutusperusteet asianosaisille hankalaksi ymmärtää. Niillä on kuitenkin pyritty varmistamaan asiakkaiden tasapuolinen kohtelu.”

”Maanmittauslaitoksen kustannuslaskenta on valovuoden edellä monia muita valtion virastoja, jopa monia suuria yksityissektorin yrityksiäkin. Näin maanmittausmaksunkin perusteet voidaan laskea tarkasti”, Juha vakuuttaa. ”Kaiken lähtökohtana on tietenkin toimitustuotannossa työskentelevien mahdollisimman tarkka ja oikealle tuotteelle tapahtuva työajan kirjaus.”

Toimituksen lopputulokseen tyytymättömyyteen vaikuttanee joskus se, että toimituksessa joudutaan joskus myös ratkomaan erimielisyyksiä eikä päätös aina tyydytä kaikkia osapuolia.

Asiakirjojen selkeysongelmat Juha myöntää. Tässäkin on vireillä useita parannushankkeita. Uusi KTJ uudistaa ja selkeyttää kiinteistörekisteriotteet. Asiakirjojen selkeyden parantamiseksi Maanmittauslaitoksessa on käynnistymässä sekä sisällön että teknisen rakenteen parantamiseen tähtäävät asiakirjaprojektit. Maanmittauksen ja suomalaisen kiinteistörekisterijärjestelmän sanasto ja käsitteistö ovat kuitenkin melko haastavia, jotta ne kaikissa tilanteissa pystyttäisiin selkeästi ja ymmärrettävästi esittämään yleensä vain kerran elämässään lohkomisessa mukana oleville asiakkaille.

”Toimituskokouksen pöytäkirjan pitämisessä useimmilla toimitusmiehillä olisi vielä paljonkin parannettavaa, jotta kaikki vaatimukset, päätöksen perustelut ja itse päätös tulisivat tarkasti ja ymmärrettävästi kirjatuiksi. On syytä muistaa pitää myös ripaus muodollisuutta lupsakassakin toimituskokouksessa, jotta asianosaiset tietävät, koska itse virallinen toimituskokous alkoi ja loppui.”

### **Adlerista JAKO:on, prismasta GPS-laitteisiin**

Työskentelytavassa on tapahtunut suuri muutos. Kirjoituskoneaikakaudelta toimitusvalmistelija puhtaaksikirjoitti lohkomiskirjat toimitusinsinöörin pöytäkirjan ja muistiinpanojen perusteella ja piirsi mittaushavainnoista ja konseptikartoista toimituskartat. Toimitus lähetettiin rekisteröitäväksi maanmittauskonttoriin. Maanmittauskonttorissa kiinteistön ominaisuustiedot rekisteröitiin ja vasta sen jälkeen ajantasaisesti (digitaalinen) rekisterikartta. ”JAKO käänsi valmistelun ympäri. Ominaisuus- ja sijaintitietojen käsittely tapahtuu samanaikaisesti toimitusta tehtäessä. Toimitusinsinööri

tallentaa toimituksessa muuttuvat tiedot suoraan järjestelmään ja nykymuotoiset asiakirjat tuotetaan suoraan toimituksen rekisteritiedoista. Itse toimituksen rekisteröinti tapahtuu ’nappia painamalla’. Tämä muutos mahdollisti toimituksen rekisteröintivastuun siirtämisen toimitusmiehelle. Näin hän voi ottaa itse vastuun siitä, että toimituksessa tehtävät päätökset näkyvät oikein kiinteistörekisterissä”, sanoo Juha.

Maastotöissä GPS-mittaus ja VRS-verkon hyödyntäminen ovat mullistamassa työtavat. Mittanauha ja prisma joutavat museoon tai ainakin kodin kirjahyllyn lasivetriiniin. Kiinteistömuodostamislainsäädännön voimaantulo laajensi tieoikeuksien käsittelyvelvollisuutta lisäten siten lohkomiseen käytettävää työaika. Monet lainsäädäntömuutokset ovat kuitenkin yksinkertaistaneet toimitusmenettelyä. Maakaariuudistuksen yhteydessä toteutettu muutos lainhuudon myöntämisestä määräalalle helpottaa asiakkaan kiirettä lohkomisen tekemiseen. Kiireellisten toimitusten määrät ovat vähentyneet huomattavasti.

Juha sanoo aikoinaan lanseeranneensa ”yhden miehen toimitus”-käsitteen. Se on monissa yhteyksissä kuitenkin ymmärretty väärin. Se ei hänen mukaansa tarkoita sitä, etteikö työssä voisi käyttää toimitusvalmistelijaa tietyissä työvaiheissa, mutta toimitusinsinöörin on itse otettava vastuu rekisteriä muuttavista tiedoista. Hänhän ne toimituksissa tehdyt päätöksetkin on tehnyt. ”Tehokkuus syntyy siitä, että tekeillä itse keskeiset rekisterin ajantasaisamiseen liittyvät tehtävät toisen työtä ei tarvitse tulkita eikä esivalmistelua tarkastaa. Työ ei myöskään seiso pinossa odottamassa käsittelyyn pääsemistä siirtyessään toisen suoritettavaksi.” ”Yhden miehen toimitus”-malli vaatii Juhan mielestä kuitenkin toimitusmieheltä aikaisempaa tarkempaa omien töiden suunnittelua, jotta toimitusten rekisteröinnillekin varataan säännöllisiä kalenteripäiviä ja mahdolliset iltapäivän viimeiset tunnit pystytään ja halutaan hyödyntää toimituksen rekisteröintikuntoon saattamiseen. Hän kuitenkin myöntää, että molemmilla malleilla – yhden miehen toimituksella ja perinteisemmällä työnjaolla – on saatu hyviä tuottavuustuloksia eri maanmittaus-toimistoissa.

### **Toimituksen kesto aika vaatii huomiota**

Juha pitää tärkeänä asiakkaiden tasa-vertaista kohtelua: voiko kiirehtijällä olla parempi oikeus kuin hiljaa jonossa

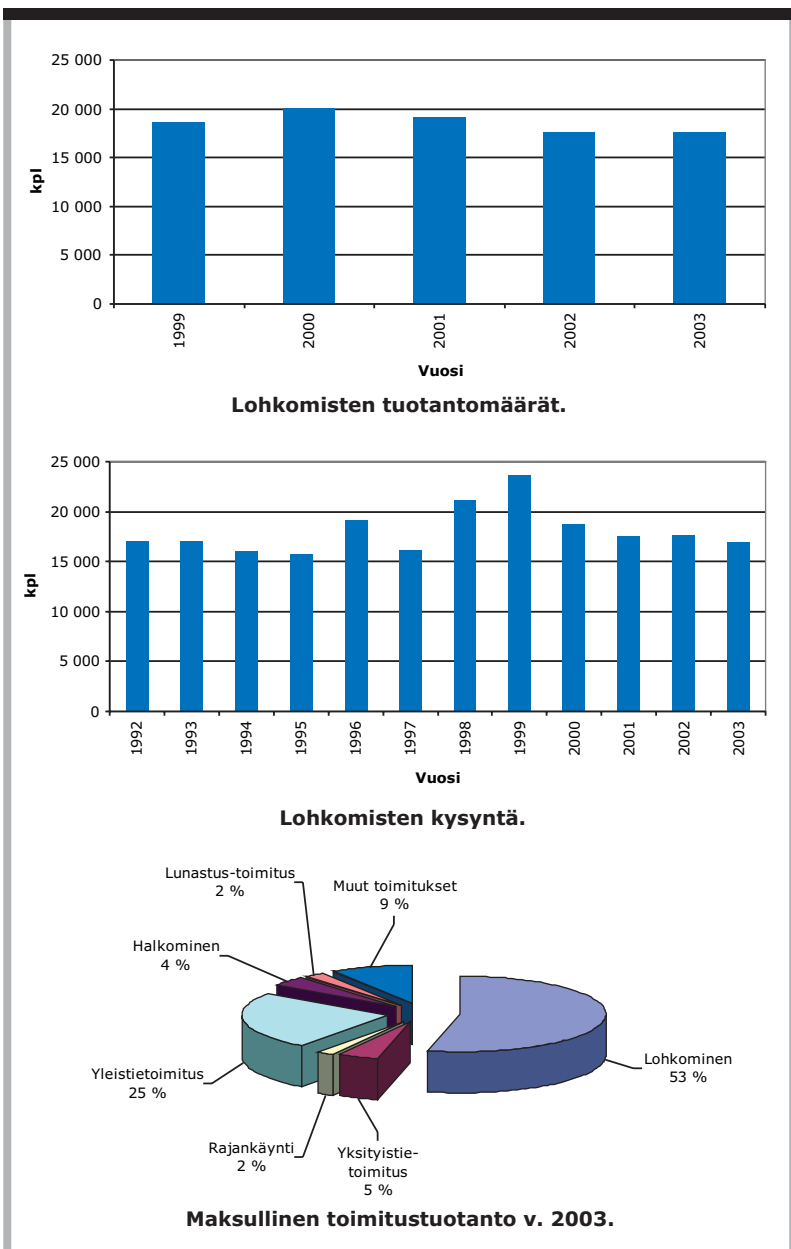
odottavalla? ”Ehkä meidän pitäisi pystyä antamaan jonkinlainen ’lohkamisen hoitotakuu’: toimitus tehdään varmasti esimerkiksi 1,5 vuodessa. Muussa tapauksessa toimituksesta annettaisiin huomattavaa alennusta, jos kestoaikaan ei ole vaikuttanut erityisiä syitä kuten esim. kaavoitustilanne tai asiakkaan oma tahto. Voisiko kiirehdyttävälle alle kahdessa kuukaudessa tehtävälle lohkomisille olla eri hinnat? Ehkä aika ei sille viranomaistoiminnassa vielä ole kypsä.

Kentältä usein vastataan, että kiireelliset toimitukset ehditään tekemään sovittuna aikana. On aina jossain määrin ongelmallista erottaa asiakkaan aidot kiireet ja ”kiireet”. Asiaa ei kuitenkaan tällä hetkellä pystytä mittaamaan.



Kuva: Eero Hirvonen

**”Asiakas ei ehkä tiedä, kuinka paljon etukäteisvalmisteluja toimituksessa on: arkistotutkimuksia, tiedottamista, työsuunnittelua.”**



ollut suoritevaikutuksen kannalla, ehkäpä nykyistä enemmänkin. Raportointi ja kustannuseuranta ovat tietysti osa luonnollista toimintaa.

### Lohkomisen hinta on keskeisin kritiikin kohde

”Kyllähän lohkominen kalliilta tuntuu. Asiakas ei ehkä tiedä, kuinka paljon etukäteisvalmisteluja toimituksessa on: arkistotutkimuksia, tiedottamista, työsuunnittelua. Samoin toimituksen jälkeen on vielä tehtävä runsaasti asiakirjatoita ennen kuin toimitus JAKOn kautta tärytetään rekisteriin. Siihen liittyy paljon työvaiheita, jotka eivät ole asiakkaan näkyvissä. Lohkominen on kuitenkin halvempi kuin vastaava toimitus Ruotsissa tai vaikkapa kaupunkien tekemät toimitukset”, Harri pohdiskelee.

”Kannattaa myös arvioida niitä hyötyjä, joita lohkominen kautta syntyy vaikka se onkin pakollinen, lainhuudosta seuraava toimenpide. Selkeästä kiinteistöjärjestelmästä – siis siitä, että tiedetään kuka omistaa ja missä ja rajamerkit voidaan maastossakin todeta – hyötyy koko yhteiskunta ja taloudellinen toiminta”, Harri listaa. Kiinteistöjen kulkuoikeuksien rekisteröinti säästää monelta harmilta.

Myöskään myyjän myöhemmät velkakiinnitykset eivät kohdistu uuteen tilaan lainhuudon saamisen jälkeen.

### Pitkää pinnaa ja ihmistuntemusta

– Mitkä sitten ovat hyvän toimitusmiehen ominaisuuksia?

”Hyvä ihmistuntemus ainakin on tarpeen. Pitää olla pitkäpinnaista kaikenlaisissa tilanteissa mutta pystyttävä tekemään päätöksiä jahailematta. Maastossa kulkijalla on oltava myös hyvä fyysinen kunto.”

Harri sanoo olevansa omassa työssään ”itsenäinen, vaihteleva ja sosiaalisesti antava työ, johon on mukava lähteä joka aamu”.