

# KIINTEISTÖTIEDOT ESPOON KUNTATIETOJÄRJESTELMÄSSÄ

**Annamari Rätty**

Espoon kaupunki, Kaupunkimittausyksikkö  
[annamari.raty@espoo.fi](mailto:annamari.raty@espoo.fi)

## **1. Historiatietoa Espoon kiinteistöistä**

Espoosta tuli kaupunki vuonna 1972 eli Espoo on nuori kaupunki. Siten myös espoolaisten kaupunkikiinteistöjen historia on suhteellisen lyhyt verrattuna vanhoihin suomalaisiin kaupunkeihin (esim. Helsinki, Turku, Naantali ja Porvoo).

Ensimmäinen yleinen alue merkittiin Espoossa yleisten alueiden rekisteriin vuonna 1963 ja ensimmäinen tontti merkittiin tonttirekisteriin vuonna 1966. Espoossa tehtiin asemakaava-alueella kaupunkikiinteistöjä muodostavia toimituksia 1960 -luvulla yhteensä vain 50 kappaletta. 1970 -luvulla toimituksia oli vuosittain noin 200 kappaletta ja rakentamisen kiihkeinä vuosina 1989-1991 noin 580-680 kpl.

Kun erottamattomia määräaloja ryhdyttiin systemaattisesti lohkomaan vuonna 1997, nousivat vuotuiset toimitusmäärät jopa yli 800 kappaleen. Kaiken kaikkiaan Espoossa on tehty toimituksia ja kiinteistörekisterinpitäjän päätöksiä elokuuhun 2008 mennessä 18 561 kappaletta.

## **2. Espoon kiinteistöt numeroina nykytilanteessa**

Espoossa on syyskuun 2008 lopussa voimassa olevia tontteja n. 14700 kpl, voimassa olevia yleisiä alueita n. 1410 kpl ja voimassa olevia tiloja n. 15 600 kpl. Kaupungin pinta-ala on noin 528 km<sup>2</sup>:ä, josta 312 km<sup>2</sup>:ä on maata, 18 km<sup>2</sup>:ä on makeaa vettä ja 198 km<sup>2</sup> merivettä. Espoon kaupunkimittauksen kiinteistörekisteripitovastuualue on noin 117 km<sup>2</sup>:ä.

Erottamattomia määräaloja on noin 900 kpl ja näistä noin 300 kpl on rekisteröity yli 10 vuotta sitten. Määräaloja on sekä asemakaava-alueella että asemakaava-alueen ulkopuolella. Vuosittain syntyy noin 300 uutta määräalaa.

## **3. Kiinteistötietojen asema kuntarekisterikonaisuudessa**

Kiinteistötiedot ovat kaiken perustana kuntatietojärjestelmäkonnaisuudessa. Rakennukset ovat kiinni kiinteistöissä ja niiden tunnukset perustuvat kiinteistötunnuksiin. Rakennusluvut ja hankkeet ovat kiinni kiinteistöissä, maisematyöluvut, poikkeusluvut ja rakennetun ympäristön valvontapäätökset ovat kiinni kiinteistöissä. Kiinteistöille ja niillä oleville rakennuksille annetaan osoitteet. Kuntalaisilla on kiinteistöihin ja rakennuksiin perustuvat kotipaikkatunnukset, joiden mukaan väestö on sijoitettu rakennuksiin sekä erilaisiin aluejakoihin (koulupiirit, äänestysalueet, tilastoalueet, terveydenhuollon väestöalueet yms.).

Myös suunnitelmatiedot ovat riippuvaisia ajantasaisesta ja oikeasta kiinteistötietoudesta. Mahdollisimman oikea ja hyvälaatuinen kiinteistötieto luo pohjan asemakaavojen laatimiselle. Viimeistään asemakaavan voimaantulon jälkeen asemakaavat tulkitaan ja asemakaavan

mukaisista alueista tehdään kaavayksiköitä, jotka tietävät kiinteistöjaotuksensa eli sen mistä kiinteistöistä ja määräaloista ne muodostuvat. Samalla verottajalle välitetään kiinteistöveron pohjatiedoksi tieto siitä, millaisiin maankäyttöyksiköihin kukin tila on uudessa asemakaavassa osoitettu.

Kunnan maaomaisuusjärjestelmä perustuu kiinteistötietoihin ja kiinteistötiedot ovat pohjana kunnan kauppahintarekisterille. Kiinteistötiedot ovat myös maanvuokrajärjestelmän ja kiinteän käyttöomaisuuden järjestelmän perustietoja.

#### **4. Espoon kiinteistötietojen parantaminen 2000- luvulla**

2000 -luvun aikana on Espoon kiinteistörekisteritiedoista löydetty enemmän virheitä kuin koko edeltävän kiinteistörekisterihistorian aikana. Tämä johtuu systemaattisesta virheiden etsinnästä. Osa löytyneistä virheistä on ollut tuoreita (UKTJ -latauksen synnyttämiä) osa on syntynyt aiempien vuosien aikana. Virheiden lähteinä ovat olleet inhimilliset puutteet rekisteröinneissä, erilliset järjestelmät kunnan ja valtion kesken, muinaiset erilliset rekisteri- ja karttajärjestelmät sekä erilaiset tiedonsiirtoihin liittyvät puutteet.

UKTJ -latauksessa syntyneitä virheitä (pääasiassa kaksinkertaisia rasitetietoja) oli Espoossa määrällisesti paljon, mutta ne saatiin nopeasti korjattua latauksen jälkeen. Noiden korjaamisten jälkeen ryhdyttiin systemaattisesti korjaamaan tonttien pinta-aloja vertaamalla karttapinta-alaa ja kiinteistörekisteri pinta-alaa keskenään. Jos pinta-ala ero oli  $> 1 \text{ m}^2$ , tutkittiin eron syy. jos eron syy oli graafinen virhe, korjattiin aineistoa ilman päätöstä, jos syynä oli ristiriitainen tieto toimituksessa tai kiinteistörekisterissä, korjattiin erot virhekorjauspäätösten avulla. Jos pinta-alaeroon ei löytynyt selkeää syytä, pidettiin kiinteistön määritystoimitus.

Tonttien pinta-alaerojen korjaamisen jälkeen poimittiin vastaava eroavuuksista puistoista ja muista yleisistä alueista, katukiinteistöjä lukuun ottamatta. Yleisten alueiden pinta-alat korjattiin korjauspäätöksillä tai graafista aineistoa parantamalla. Kaikki korjatut tiedot välitettiin myös valtakunnalliseen KTJ -järjestelmään.

Merkittävä parannus Espoon kiinteistötietoihin ja kiinteistötietojen laatuun on ollut "tyhmien" rasiteviivojen alueellistaminen "älykkäiksi" käyttöoikeusyksiköiksi. Kaikki Espoon kaupunkimittausyksikön toimitusinsinöörien toimesta perustetut rasitteet ovat nyt alueina niin kunnan omassa järjestelmässä kuin valtakunnallisessa kiinteistötietojärjestelmässäkin. Vanhojen rasitteiden alueellistaminen toi päivänvaloon lukuisia puutteita rasitteiden merkitsemisessä kiinteistörekisteriin. Nämä virheet on nyt pääosin korjattu kiinteistörekisterin pitäjän päätöksin.

Asemakaava-alueella olevien tilojen pinta-alaeroihin ei toistaiseksi ole systemaattisesti puututtu ja tilojen pinta-alaerot ovat selvä laatuheikkuus Espoon kiinteistörekisteritiedoissa. Tilojen pinta-ala tietoja korjataan sitä mukaan, kun tila on mukana jossakin kaupungin tekemässä kiinteistötoimituksessa, mutta tämä tie on hidas. Koska tilojen pinta-alat eivät vastaa todellisia pinta-aloja, joudutaan kiinteistöjen luovutuksissa käyttämään vaikeasti maallikolle avautuvaa "kahden pinta-alan järjestelmää" eli luovutuskirjoihin kirjataan virallinen pinta-ala ja todellinen pinta-ala. Pinta-alaerot aiheuttavat myös lukuisia asiakaskyselyjä kiinteistöverojen maksuunpanon aikaan.

Toinen kiinteistörekisteritiedon laatua merkittävästi heikentävä asia ovat vanhat maanmittaustoimituksissa perustetut rasitteet, joita ei ole pidetty vuosien saatossa ajan tasalla ja

joilla ei ole kiinteistörekisterissä sijaintia. Näiden osalta ei toistaiseksi ole harkinnassa järjestelmällistä laadunparantamisprojektia.

## **5. Maanmittauslaitoksen perusparannusten ja toimitusten vaikutukset Espoon kuntatietojärjestelmään**

Maanmittauslaitos on kiitettävästi panostanut rekisteritietojen parantamiseen osakasluetteloiden laatimisen ja vahvistamisen muodossa. Vielä UKTJ:n käyttöönoton aikaan vuonna 2005 osakasluetteloiden tilanne oli Espoon osalta surkea, mutta viime vuosien panostus on huomattavasti parantanut asiaa. Tässä yhteydessä on vielä erikseen todettava, että vahvistamiseen liittyvä tiedottaminen kunnan toimitusinsinööreille on ollut todella hyvää.

Maanmittauslaitos tekee Espoon kiinteistörekisterivastuualueella erittäin vähän toimituksia, joten niiden vaikutus kiinteistötietojen laatuun on vähäinen. Sen sijaan maanmittauslaitos tekee lohkomisia ja muita toimituksia Espoossa omalla rekisteripitovastuualueellaan. Nämä toimitukset vaikuttavat luonnollisesti myös kiinteistötietojen laatuun Espoon kuntarekisterikonaisuudessa, sillä muuttuneet tiedot luetaan Espoon kuntatietojärjestelmäkokoaisuuteen viikoittain perjantaisin. Näiden tuoreiden lohkomisten osalta on yhteistyötä maanmittaustoimiston ja Espoon kaupungin kesken vielä hiottava, jotta kiinteistörekisteriin ei syntyisi vuonna 2008 rekisteröityjä uusia kiinteistöjä, joiden pinta-alat jo tuoreeltaan ovat aivan muuta kuin todellisia

## **6. Lähihistorian erikoisuuksia, jotka vaikuttavat kunnan kiinteistötietoihin**

### **6.1. Lakanneet yhteiset tiet**

Yhteiset tiet ja -valtaajat lakkasivat olemasta yhteisiä 1.3.1977 eli yli 30 vuotta sitten. Lakanneiden yhteisten alueiden pinta-alat eivät edelleenkään näy läheskään kaikissa niissä kiinteistöissä, joihin ne ovat lain mukaan liittyneet. Kauanko tulee kestämään ennen kuin kiinteistörekisteri on tältä osin kunnossa?

### **6.2. Muodostusluettelossa olevat tontit**

Viime vuosituhannella oli voimassa laki, jonka mukaan tontti tai yleinen alue voitiin merkitä muodostusluetteloon, jos sillä rekisteröintiedellytyksiä toimitushetkellä. Tätä mahdollisuutta ei nykyisin ole, mutta vanhojen toimitusten jäljiltä on eri kunnissa olemassa lukuisia rakennuspaikkoja ja yleisiä alueita, jotka ovat muodostusluettelossa. Näiden rakennuspaikkojen ja yleisten alueiden rajat ovat laillistuneet muodostusluetteloon merkityissä toimituksissa.

Espoossa muodostusluetteloa on systemaattisesti yritetty pienentää ja muodostusluettelossa olevia tontteja onkin jäljellä vain 4 kpl. Mitä nämä muodostusluettelossa olevat kohteet ovat nyt ja mitä ne ovat jatkossa? Nämä kohteet eivät ole KTJ:ssä, vaan ainoastaan kuntien omissa järjestelmissä. Kauanko niitä roikotetaan siellä? Asia on pieni, mutta jonkinlainen kummajainen nykyisessä järjestelmässämme.

### **6.3. Väliaikaiset oikeudet**

Muinoin oli laki sellainen, ettei tontin ja tilan välille voinut perustaa pysyvää rasiitetta. Tuolloin pysyviksikin tarkoitetut rasiitteet perustettiin nk. väliaikaisina oikeuksina, joiden osalta

toimitusasiakirjoihin kirjattiin, että ne ovat voimassa kunnes tila rekisteröidään tontiksi. (Osa tällaisista oikeuksista puuttui tilojen kiinteistörekisteritiedoista ja osa kahdentui UKTJ latauksessa.)

Näitä väliaikaisia oikeuksia on edelleen olemassa paljon, koska maanomistajilla ei ole ollut mitään erityisiä syitä hakea tilojaan merkittäväksi tonteiksi. Onko näille oikeuksille jotakin tehtävissä lainsäädännön puitteissa? Väliaikaisilla oikeuksilla ei ole mitään päättymispäivämäärä, toisin kuin määräaikaisilla rasitteilla.

#### 6.4 Haamutilat kaupunkialueella

Kuinkahan monesta perukirjasta puuttuu tieto siitä, että vainaja on omistanut myös haamutilan jossakin kunnassa? Kuinka monessa perinnönjaossa on jaettu koko kuolinpesän omaisuus, vaikka vainajan omistamaa haamutilaa ei ole huomioitu?

Espoo on ollut pitkään todella pieni paikkakunta ja Espoon kaupungin kiinteistörekisterinpidolla on lyhyt historia. Silti Espossakin on noin 2 500 haamutilaa, joille todella mielellään tekisi jotakin kiinteistörekisterin siistimiseksi.

### 7. Tiedonsiirrot muihin valtion järjestelmiin

Suomessa on tehty erittäin onnistunut kiinteistötietojärjestelmä uudistus vuonna 2005. Järjestelmä uudistuksen yhteydessä pystyttiin poistamaan monenlaisia papereiden postittamisia ja kiinteistörekisterin tietosisältö on merkittävästi parantunut. Järjestelmäyhteydet kunnan järjestelmien ja valtion järjestelmien välillä toimivat todella hyvin, joskin kuntajärjestelmien erojen vuoksi, tiedon siirrot ovat joissakin kunnissa melko työläitä. Myös yhteistyö maanmittauslaitoksen ja kuntien välillä on toiminut mainiosti niin valtakunnallisella kuin paikallistasollakin.

Kuntien seuraava haaste on saada tiedot siirtymään yhtä vaivattomasti myös verottajan järjestelmiin, väestörekisterikeskukseen ja maistraatteihin. Näiden muiden yhteistyökumppaneiden kanssa olemme valovuosia perässä maanmittauslaitoksen ja kuntien välisestä tiedonsiirrosta.