

Antero Oksama

Tonttijako

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

6.5.2015

Tekijä Otsikko	Antero Oksama Tonttijako
Sivumäärä Aika	30 sivua + 1 liite 6.5.2015
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaaja	lehtori Juhani Nippala
<p>Tämän insinööriyön tarkoituksena on selventää lukijalle, mikä on tonttijako ja mikä merkitys sillä on maankäytössä. Työn alussa käydään läpi tonttijakoon oleellisesti vaikuttavia lakeja sekä niiden merkitykset tonttijakoon. Kerrotaan hieman tonttijaon historiasta, minkä jälkeen tarkastellaan tonttijakoa ja sen eri muotoja. Lukijalle selvitetään sitova ja ohjeellinen tonttijako sekä niiden erot. Työssä kerrotaan, miten tonttijako muodostuu ja kuinka yksityinen maanomistaja voi hakea tonttijakoon muutosta.</p> <p>22.2.2015 lähetetyn kyselyn avulla selvitettiin, mitä mieltä kiinteistörekisteriä pitävät kunnat ovat tonttijaosta, ja kysyttiin, onko heillä käytössä sitova vai ohjeellinen tonttijako. Kuntiin lähetetyn kyselyn perusteella tutkittiin tonttijaon vaikutusta heidän maankäyttöön.</p> <p>Kysely osoitti, että suurimmassa osassa kiinteistörekisteriä pitävistä kunnista on käytössä sitova tonttijako. Se helpottaa asemakaava-alueella tehtäviä maankäytön ratkaisuja olemalla ohjeellista tonttijakoa ohjaavampi.</p>	
Avainsanat	tonttijako, ohjeellinen tonttijako, sitova tonttijako

Author Title	Antero Oksama Plot division
Number of Pages Date	30 pages + 1 appendices 6 May 2015
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructor	Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The purpose of this final year project was to explain the term plot division and its relevance to land use. For this, the terms binding and guiding plot division were defined and the differences between them described. Furthermore, the formation of plot division and the tasks of a private landowner who wishes to change the plot division were explained.</p> <p>First, the laws important to plot division were studied, and the history of plot division was looked into briefly. After that, a questionnaire was sent to municipalities with real estate register. The goal was to find out their opinion about plot division and whether their plot division is binding or guiding. In addition, the impact of plot division on municipal land use was looked into.</p> <p>It was established that most of municipalities that maintain a real estate register use binding plot division. According to the municipalities, land use is easier when binding plot division is employed.</p>	
Keywords	plot division, binding plot division, guiding plot division

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Tonttijaon historiaa	1
3	Tonttijako	3
3.1	Sitova tonttijako	4
3.2	Ohjeellinen tonttijako	4
4	Tonttijakoa koskevia säädöksiä	5
4.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	5
4.2	Maankäyttö- ja rakennusasetus	6
4.3	Kiinteistönmuodostamislaki	7
5	Kaavan tulkinta	9
6	Tonttijakokartta	11
7	Aikataulu ja kustannukset	14
8	Tonttijaon muutos	14
9	Kiinteistötoimitukset asemakaava-alueella	19
9.1	Lohkominen sitovan tonttijaon alueella	19
9.2	Lohkominen ohjeellisen tonttijaon alueella	21
9.3	Muut toimitukset	22
10	Tonttijakokysely	22
10.1	Sitovaa tonttijakoa käyttävät kunnat	24
10.2	Ohjeellista tonttijakoa käyttävät kunnat	25
10.3	Molempia tonttijakoja käyttävät	26
10.4	Kuntien tonttijakoprosessien vertailua	27
10.4.1	Tonttijakoprosessin kesto/kustannukset	27
10.4.2	Rakennuslupakysymykset tonttijaossa	27
11	Kyselystä selvinneet edut ja haitat	28
12	Yhteenveto	29

Liitteet

Liite 1. Kunnille lähetetty kysely

Lyhenteet

KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189.
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
MEKL	Maunu Eerikinpojan kaupunginlaki. 1600-luvun aikainen laki, joka vastasi nykypäivän maankäyttö- ja rakennuslakia.
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895.
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

1 Johdanto

Insinööriyön tarkoituksena on perehtyä tonttijakoon ja sen merkitykseen maankäytön suunnittelussa, kiinteistön muodostuksessa sekä lupaprosessissa. Työssä selvitetään myös kiinteistörekisteriä pitävien kuntien näkemyksiä tonttijaon tarpeellisuudesta ja mahdollisista rakentamista hidastavista vaikutuksista.

Insinööriyö perustuu kirjallisuustutkimukseen ja eräisiin kiinteistörekisteriä pitäviin kuntiin tehtyyn kyselyyn. Kyselyllä pyrittiin selvittämään, millaista tonttijaoko kunnat suosivat ja miksi. Työn lopussa tullaan tekemään johtopäätös aiheesta.

2 Tonttijaon historiaa

Tontteja on jo 1570-luvulla alettu muodostaa. Tukholmassa oli tuohon aikaan säännös, jossa määrättiin, että asiantuntevien miesten oli mitattava rakennettavat tontit. Säännöksessä sanottiin myös, että henkilöä on rangaistava sakolla, mikäli hän otti tontin rakentaakseen ilman tontinmittaajien suostumusta. [ks. 1, s. 2–3]

1600-luvun toisella vuosikymmenellä alettiin laatia asemakaavoja, kun kaupunkeja perustettiin, siirrettiin tai laajennettiin. Samoihin aikoihin Maunu Eerikinpojan kaupunginlaki sisälsi määräyksiä tontin jakamisesta. Mikäli tontti oli tullut perinnön kautta kahdelle osakkaalle, saatiin tontti jakaa heidän kesken, jos molemmilla oli tarpeeksi tilaa rakentamiseen, muuten toisen oli lunastettava toisen osuus. Saman lain III luvussa todettiin, ettei naapurin tontille saa rakentaa. MEKL osoittaa tontin ulottuvuuden olleen kaupungissa jo tuolloin täysin konkreettinen. [ks. 1, s. 2–3]

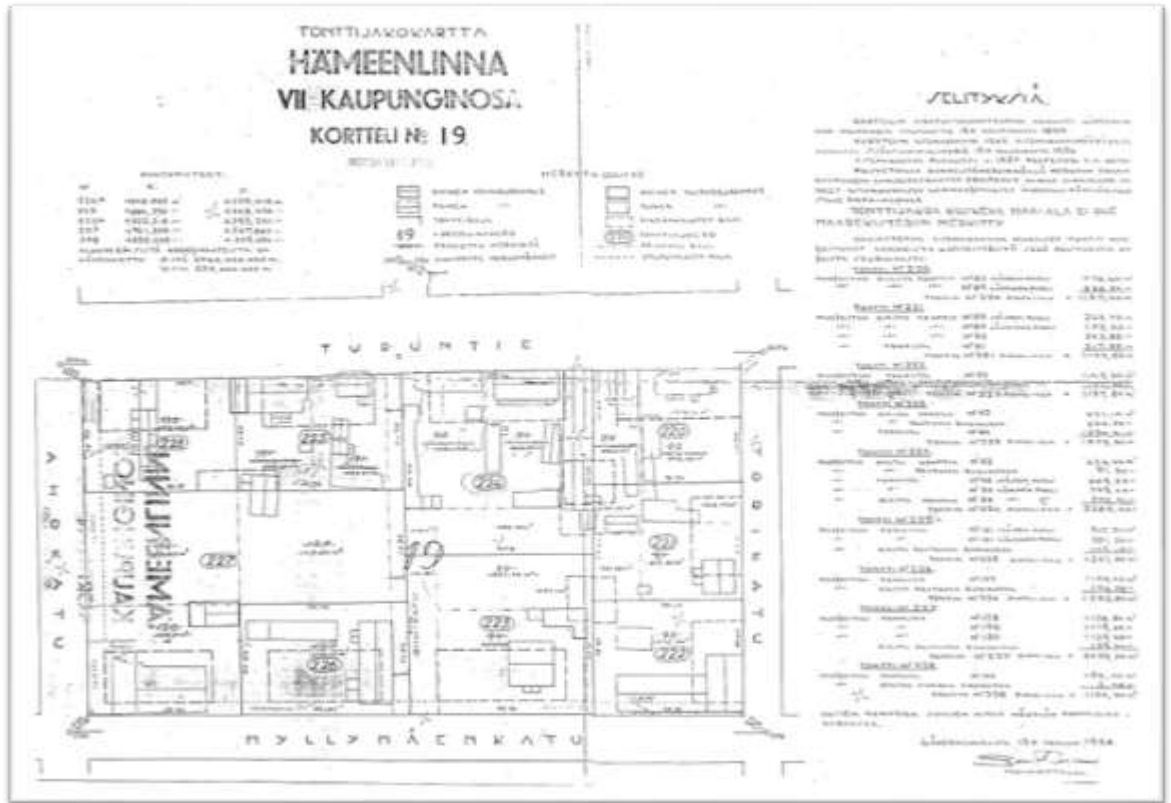
Sitovan asemakaavan korttelin jakautuminen rakennustontteihin oli 1800-luvun alkuun saakka epäselvää. Muun muassa Suomessa tilanne näkyi siten, että alun perin tontit oli muodostettu asemakaavan mukaisesti. Sen jälkeen tontteja yhdisteltiin sekä ositeltiin niin, että tontti jaettiin perillisten kesken kahdeksi tai useammaksi tontiksi. Oli myös tavanomaista, että alueellisia osia erotettiin ja yhdistettiin naapuritontteihin. Säännöksiä alettiin parannella rakennusjärjestyksen avulla. Ensimmäinen rakennusjärjestys oli Pohjanmaan kaupunkien rakennusjärjestys 1800-luvulla. Siinä oli määräyksiä, joiden mukaan kaupunkeja oli rakennettava kuninkaan käskynhaltijan tai hallituksen vahvis-

taman asemakaavan osoittamalla tavalla. Asemakaavojen oli osoitettava myös korttelien jakautuminen rakennustontteihin. [ks. 1, s. 2–3.]

Asemakaavan laatimismenettelyssä erotettiin vuonna 1931 tonttijako. Asemakaava jakaantui tuolloin kahdeksi suunnitelmaksi, asemakaavaksi ja tonttijaoksi. Tonttijako sisälsi rakennuskortteleihin muodostettavan kiinteistön, kaavatontin ja muodostumistiedot eri kiinteistöistä. Erotus tapahtui, koska kaupunkeihin oli alettu liittää maata jota kaupunki ei omistanut, eli maarekisteriin kuuluvaa maata. Asemakaavan sekä tonttijaon tarkoituksena oli ohjata maankäyttöä rakentamiseen. Tonttijaossa osoitetusta tontista käytetään nimitystä kaavatontti. Lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiseksi kiinteistöyksiksi eli rekisteritontiksi kaavatontti muodostui vasta, kun se oli merkitty tonttirekisteriin. Kiinteistötoimituksen edellytyksenä oli muun muassa, että tontin omistus- ja rasisuhteet oli saatu yhtenäisiksi. [ks. 1, s. 2–3.]

Myöhemmin alettiin miettiä, ”mitä jos asemakaava ja rakennuskaava yhdistettäisiin?”. Sitten, kun aika koitti, nuo kaksi yhdistettiin maankäyttö- ja rakennuslaissa yhdeksi kaavamuodoksi, asemakaavaksi. Se toi mukanaan uuden käsitteen, ohjeellisen tonttijaon, lakiin. Aikaisemmin tonttijaokoja tehtiin vain asemakaava-alueilla ja ne olivat aina sitovia. Usein tonttijako osoitettiin ohjeellisella merkinnällä asemakaavoissa. Ennen kuin rakennuslupa myönnettiin tuli tonttijako tehdä erillisellä päätöksellä ja se oli rakennuslupamenettelyssä sitova. Rakennuskaavoissa voitiin osoittaa vain ohjeellisena rakennuspaikkoja ja rakennuspaikat muodostettiin kiinteistöiksi lohkomalla. [2, s. 47.]

Kuvassa 1 nähdään samat tonttijakokarttaan merkittävät tiedot kuin nykyisinkin, eli keskeiset asemakaavamerkinnot, koordinaattiluettelo, kartta ja luettelo tonttien muodostumisesta.



Kuva 1. 1938 vuoden tonttijakokartta Hämeenlinna [1, liite 1].

3 Tonttijako

Tonttijako tehdään ennen kiinteistötoimitusta, koska se on suunnitelma asemakaavassa rakennuskorttelialueiden jakamiseksi tontteihin. Se on edellytyksenä tontin lohkommille asemakaava-alueella. Tonttijako toisin sanoen vaatii asemakaavan. Asemakaavassa määrätään rakennuskorttelien ulkorajat, mutta tonttien rajat ovat asemakaavassa ohjeellisia. Tonttijaossa vahvistetaan yksittäisten kaavatonttien rajat. Tonttijako voidaan laatia asemakaavan yhteydessä tai erillisellä toimituksella, lain edellyttämässä järjestyksessä, jolloin puhutaan erillisestä tonttijaosta. Tonttikartat laaditaan asemakaavan vahvistamisen jälkeen rakennuslupaa varten. [3; 4; 5; 6, s. 2.]

Tonttijako on joko sitova tai ohjeellinen. Tonttijaon sitovuudesta määrätään asemakaavassa. Tonttijako laaditaan vain rakennuskortteleihin, ja kortteli muodostuu yhdestä tai useammasta tontista. On myös mahdollista laatia tonttijako korttelin osaan, jos se ei täten estä tai vaikeuta oikeanlaista tonttijakoa korttelin muissa osissa. Jos tonttijako

laaditaan asemakaavan yhteydessä, niin se tulee lainvoimaiseksi asemakaavan laillis-
tumisen kanssa. [3; 4; 5.]

3.1 Sitova tonttijako

Tonttijako voidaan tehdä asemakaavan yhteydessä tai sitten se laaditaan erillisenä
myöhemmin, kun tarvetta on. Erillinen tonttijako on aina sitova. Jos tonttijako tehdään
asemakaavan yhteydessä, asemakaavakartalla on esitettävä tonttien numerot ja rajat.
Mikäli tonttijakoa ei laadita asemakaavan yhteydessä ja kaavassa määrätään tonttija-
ko, alue menee rakennuskieltoon. Rakennuskielto poistuu sitovan tonttijaon alueelta
vasta sen jälkeen, kun alueelle on laadittu erillinen tonttijako ja tontti on lohkottu sekä
merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Sen laatii ja hyväksyy kunnanhallitus. Useimmiten
kunta on siirtänyt laatimisen johtosäännössä määrätylle kunnan viranhaltijalle, jolla
tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen
maanmittausalan tutkinto. Usein tonttijaon laatii kaupungingeodeetti. [3; 4; 5; 7.]

Sitova tonttijako voidaan määrätä laadittavaksi rakennuskortteliin, kaava-alueen tai
korttelin osalle. Se määrää, miten asemakaavan mukainen kortteli saadaan lohkoa
tonteiksi. [3; 4; 5; 7.]

3.2 Ohjeellinen tonttijako

Ohjeellinen tonttijako esitetään asemakaavassa. Rakennuslupien myöntäminen ase-
makaava-alueella on huomattavasti sitovaa tonttijakoa nopeampaa ja yksinkertaisem-
paa, koska mitään rakennuskieltoja ei ole enää asemakaavan vahvistuttua vaan ra-
kennuslupa voidaan käsitellä välittömästi. [8, s. 32–33.]

Ohjeellinen tonttijako nimensä mukaan on vain ohjeellinen, joka mahdollistaa raken-
nuslupamenettelyssä kaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamisen. Asema-
kaavassa on kuitenkin hyödyllistä osoittaa ohjeellinen tonttijako, vaikka se ei oikeudelli-
sesti sido sitä, koska se helpottaa lupaharkintaa. [2, s. 47; 8, s. 32–33.]

Kunnat joissa on aikaisemmin laadittu rakennuskaavoja, voivat useimmiten jatkaa
asemakaavojen laatimista niin, että tonttijaot ovat edelleen vain ohjeellisia. Näin voi-

daan tehdä vain jos kunnan kehityksessä ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka MRL:n 78 §:n mukaan edellyttäisivät muuten sitovaa tonttijakoa. [8, s. 32–33.]

4 Tonttijakoa koskevia säädöksiä

4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Tonttijaosta sanotaan MRL:n 78 §:ssä seuraavaa:

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (*tonttijako*). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Tonttijakoa koskevia säännöksiä ei sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella. [3]

Asemakaava määrää MRL:n 79 §:n mukaan, kuinka paljon kokonaisrakennusoikeutta on tietyllä alueella, joka jaetaan tonttijaossa sitten tonteiksi. Rakennusoikeus jaetaan muodostuvien tonttien kesken. Erillistä tonttijakoa valmisteltaessa on kuultava tonttijaokoalueen sekä siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajia että haltijoita, mikäli päätös vaikuttaa olennaisesti heidän kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. [3]

Tonttijaon pohjakarttaa sovelletaan, mitä asemakaavan pohjakartasta säädetään MRL:n 54 a §:ssä. Asemakaavoituksessa on aina käytettävä tarpeeksi hyvin maastoa kuvaavaa pohjakarttaa. Mikäli asemakaavan pohjakartta ei yksityiskohtaisuudeltaan tai

tarkkuudeltaan ole riittävä tai se on vanhentunut, ei asemakaavaa tai sen muutosta saa hyväksyä. Vähäisen asemakaava muutoksen voi kuitenkin hyväksyä, vaikka pohjakartta olisikin vanhentunut, mutta vain jos muutos ei vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen. [3]

MRL:n 80§:ssä viitataan siihen, että kunnan on mahdollista muuttaa tonttijakoaan ohjeellisesta sitovaksi tietyin edellytyksin. Sitovan tonttijaon muuttamiselle on oltava hyvät syyt/perustelut, muuten ei voida tehdä muutoksia tonttijakoon. Jos havaitaan, että nykyinen tonttijako ei edistä korttelin tai sen osan tarkoituksenmukista järjestämistä, voidaan muuttaa tonttijakoa näiden edistämiseksi. [3]

Tonttijakoa koskevista oikeusvaikutuksista löytyy tietoa MRL:n 81 §:ssä:

Rakennuslupaa ei saa myöntää:

- 1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;
- 2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä
- 3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. [3]

Tonttijaolla on 81 §:n mukaan vaikutusta rakennuslupaprosessiin. Ilman hyväksytyä tonttijakoa ja rekisteröityä kiinteistörekisteri merkintää kunta ei saa myöntää rakennuslupia. Se ei saa myöskään myöntää rakennuslupaa, mikäli luvan hakija ei hallitse koko rakennuspaikkaa tai luvan myöntäminen vaikuttaisi muuten lähialueen kaavan toteuttamista. [3]

4.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus

Tonttijaon oikein laatimisesta käsitellään MRA:n 37§:ssä:

Tonttijako on laadittava siten, että:

- 1) jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys;

2) tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena 1 kohdassa tarkoitettun tontin kautta.

Erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto. [9]

Tässä 37§:ssä on selviä viittauksia kiinteistönmuodostuslain 156§:n kohtaan, jossa sanotan, että jokaiselle kiinteistölle on järjestettävä ajokelpoinen kulkuyhteys, mutta niin, että se rasittaisi mahdollisimman vähän muiden kiinteistöjä. [9]

Tonttijakokartan laatimisesta säädetään MRA:n 38 §:ssä seuraavasti:

Erillinen tonttijako laaditaan kartalle (tonttijakokartta), jonka tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit, alueella olevat rakennukset sekä tonttien muodostajakiinteistöt ja -määräalat osapinta-aloineen. [9]

Aina kun tehdään erillinen tonttijako, se on tehtävä kartalle. Tonttijako voi sisältyä myös suoraan asemakaavaan, jolloin kartasta on oltava näkyvillä ainakin tonttien numerot ja rajat. Tässä tapauksessa muut tiedot voidaan osoittaa erillisellä tonttijakokartalla. [9]

Tonttijakoehdotus tulee asettaa julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Tonttijaosta voi tehdä muistutuksen vain tonttijakoa koskevan alueen lähimmät maanomistajat. Näille henkilöille on lähetettävä muistutus nähtävillä ololle asettamisesta sekä heidän oikeusvaikutuksista. Tonttijakoa ei tarvitse laittaa nähtäville, mikäli kaikki asianosaiset ovat kirjallisesti hyväksyneet tonttijakoehdotuksen. [9]

Erillisen tonttijaon hyväksymisestä on ilmoitettava kunnan ilmoitustaululla, kotisivuilla, paikallislehdessä tai kunnantalolla [9].

4.3 Kiinteistönmuodostamislaki

KML:n 20 §:ssä puhutaan lohkomisesta sitovan tonttijaon mukaan. Sitovan tonttijaon mukaisella alueella tontti tulee muodostaa lohkomalla tai kiinteistönmuodostamistoimi-

tuksella. Tontin lohkominen suoritetaan kunnan kiinteistöinsinöörin toimesta. Hän voi edelleen delegoida toimitusinsinöörin tehtäviä muille maanmittausalan insinööreille tai tekniikoille. Ohjeellisen tonttijaon mukaisilla asemakaava-alueilla lohkomiset suoritetaan Maanmittauslaitoksen toimesta, ellei kunta halua ottaa kiinteistörekisterin pitoa hoidettavakseen asemakaava-alueella. Tonttijaosta voidaan vähäisessä määrin poiketa, mutta vain toimitusmiesten päätöksellä. [10]

Lohkomista ei saa suorittaa, jos uuden kiinteistön raja poikkeaa rakennuskorttelin tai sitovan tonttijaon mukaisesta rajasta. Sitovan tonttijaon mukaista aluetta ja sen ulkopuolista aluetta ei saa muodostaa samaksi kiinteistöksi, ellei kunta erityisestä syystä anna suostumusta siihen. Tontti voidaan jakaa myös halkomalla, mutta sen on noudatettava tonttijakoa. [10]

KML:n 62 §:ssa ohjeistetaan sitä, kuinka asemakaava-alueella olevan rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa aluetta, jotta hän saisi koko rakennuspaikan itselleen. Näitä voi tapahtua esimerkiksi teollisuuskiinteistöillä, jonka vieressä on vanha rakennus. Maanomistaja, jolla on rakennuksineen ja laitteineen suurin arvo, on etuoikeus lunastaa alue toiselta. Samanarvoisilla osilla on lunastusoikeus sillä, joka on ensiksi hakenut/vaatinut lunastamista. [10]

Omistaja, joka saa lunastusoikeuden, on velvoitettu panemaan lunastustoimitus vireille vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta, jossa on määrätty sitova tonttijako. Kunnalla on oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat, jos lunastusoikeuden saanut omistaja ei hae lunastustoimitusta. [10]

KML:n 12 luvussa puhutaan siitä, kuinka jakotoimituksessa alueet tulee jakaa osakkaiden kesken. Jakamisessa on huomioitava tonttijakokin. Sitovalla tonttijako alueella ei ilman erityistä syytä saa jakaa aluetta niin, että sen raja poikkeaisi tonttijaosta, koska jaettavan alueen on joko helpotettava tonttijakoa tai kaavaan soveltuvien rakennuspaikkojen muodostumista. [10]

5 Kaavan tulkinta

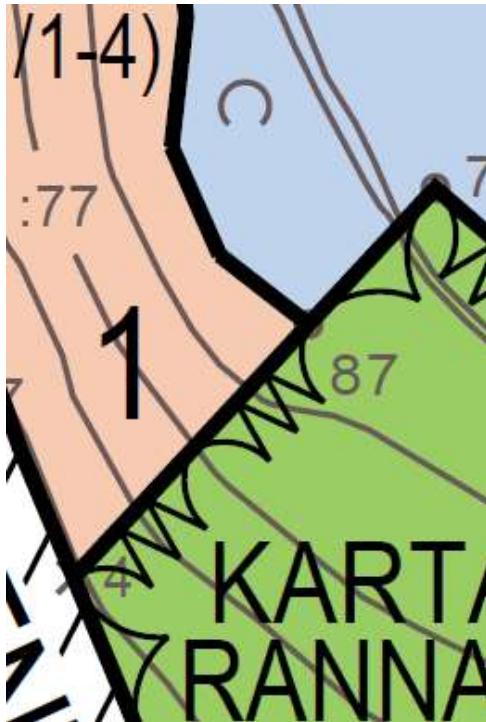
Tehtäessä tonttijakoa on tulkittava kaavaa mahdollisimman tarkasti. Pieniä muutoksia kaavaan voi tehdä, mikäli se ei vaikuta kaavaan merkittävästi eli voi toisin sanoen siirtää hieman rajoja, mutta kuitenkin niin ettei pinta-alat muutu. [11, s. 4–5.]

Joskus tonttijakoa tehdessä huomataan, että asemakaavaan on jäänyt ”reikiä”, jotka täytyy tukkia, rajat eivät kohtaa. Tonttijaon on noudatettava asemakaavan määräyksiä. [11, s. 4–5.]

Tonttijaossa on huomioitava kiinteistöjen rajat, koska niillä on suuri merkitys rakentamisen kannalta. Taloa ei saa rakentaa liian lähelle rajaa tai naapurin taloa. Eri kunnissa on erilaiset määräykset etäisyyksistä. On myös huomioitava, että jokaiselle kiinteistölle on järjestettävä ajokelpoinen kulkuyhteys. Saattaa tulla tilanteita, jossa kaksi kaavatonttia on peräkkäin, jolloin toinen tonteista saattaa rajoittua tiehen ja toinen ei. Silloin on tehtävä joko rasitetie toisen kiinteistön alueelle tai muutettava tonttijakoa niin, että kummallekin tontille saadaan järjestettyä kulkuyhteys. [11, s. 4–5.]

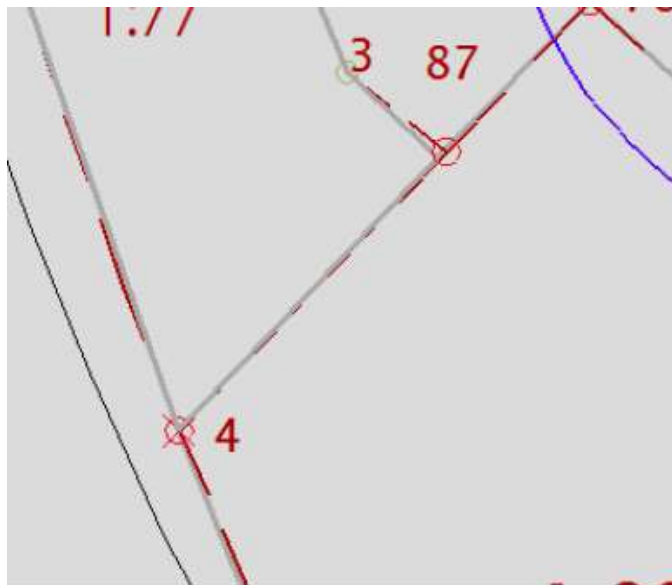
Tulkittaessa kaavaa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka ovat vastoin asemakaavaa. Olisi hyvä, jos kaavan laatimisvaiheessa kysyttäisiin myös kiinteistöpuolen mielipiteitä. Silloin välttyttäisiin todennäköisemmin virheiltä jo kaavan alkuvaiheessa. Tonttijaon laatijoilla ei ole lähtökohtaisesti oikeutta poiketa kaavamääräyksistä, koska kaavamutokset tulee tehdä erikseen ja eri prosessin kautta. [11, s. 4–5.]

Kuvissa 2, 3 ja 4 on esimerkkejä kaavan tulkinnasta.

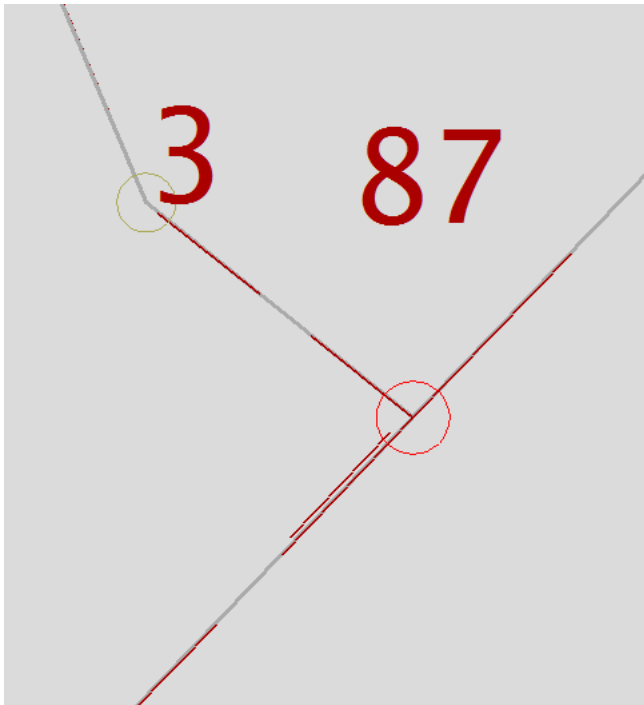


Kuva 2. Asemakaavalta voidaan tulkita, että rajan pitäisi kulkea pyykin 87 kautta [11, s. 6].

Kuvassa 3 ja 4 näkyvät punaiset katkoviivat kuvaavat kiinteistörekisterijärjestelmässä olevien tonttien rajoja sekä harmaa viiva kuvaa uuden lasketun tonttijaon rajaa.



Kuva 3. Uuden tonttijaon raja ei osu kiinteistörekisteriin siirtämisen jälkeen pyykkiin 87 [11, s. 6].



Kuva 4. Uuden tonttijaon raja on siirretty kulkemaan pyykin 87 kautta, niin kuin asemakaavan mukaan oli tarkoitus [11, s. 7].

Kuvasta 4 huomataan, että 87 pyykkiä kohden tulee kaksi kiinteistön rajaviivaa. Tämä johtuu siitä, kun alue on ollut aikaisemmin Maanmittauslaitoksen ylläpitämä ja nykyään se on kunnan ylläpitämää aluetta. Aikoinaan ”irrationaalinen raja” on kulkenut toiseen pyykkiin. Luultavammin vanha pyykki on hävinnyt, ja tilalle on laitettu rajankäynnissä uusi pyykki 87. Viivan pätkä on jäänyt siihen, kun toimitusinsinööri karttaa tehdessä on unohtanut poistaa vanhan viivan tai sitten viivan on jäänyt kiinteistöjärjestelmään silloin, kun kunta on siirtynyt ylläpitämään kyseisen alueen kiinteistörekisterijärjestelmää. Tällaiset virheet ovat aika yleisiä. [11, s. 8.]

Käytännössä laskija huomaa tämän, kun hän miettii, minkä takia kaavan tonttiviiva kulkee outoa reittiä pitkin. Vanha kiinteistönrajaviiva tulisi saada pois kiinteistörekisterijärjestelmästä, jotta se ei teettäisi ongelmia ja raja kulkisi näin siellä, missä pitääkin. [11, s. 8.]

6 Tonttijakokartta

Tonttijakokartta osoittaa, kuinka asemakaavan korttelialue jaetaan tonteiksi sekä määrittää yksittäisen tontin ulottuvuuden. Siinä on oltava koordinaattiluettelo, joka yksilöi

tontin sijainnin. Nämä asiat sekä tonttijaon hyväksyjän allekirjoitus tekevät tonttijakokartasta virallisen ja yksiselitteisen asiakirjan. Asemakaava-alueilla maa on kallista, joten on hyvin tarpeellista sekä ehdotonta, että tonttijakokartasta löytyy koordinaattilista. [12, s. 24.]

Tonttijakokartasta näkee tonttien numerot, pinta-alat (1 m²:n tarkkuudella), rajojen pituudet (1 cm tarkkuudella), rajapisteet ja niiden koordinaatit sekä alueella olevat rakennukset. Muodostumisluekko, muodostajakiinteistöistä ja -määräaloista, uusista tonteista kartalla on suotavaa. Myös rasitteet ja käyttöoikeudet voidaan esittää tonttijakokartalla, muuten ne löytyvät kiinteistönmuodostumiskartalta eli toimituskartalta. Tonttijakokartta tehdään useimmiten mittakaavaan 1:500, mutta joissain tapauksissa on mahdollisuus tehdä kartta 1:1000. Isompia karttoja on jo sitten vaikeampi käsitellä muun muassa suuren koon takia. [6, s. 2–3.]

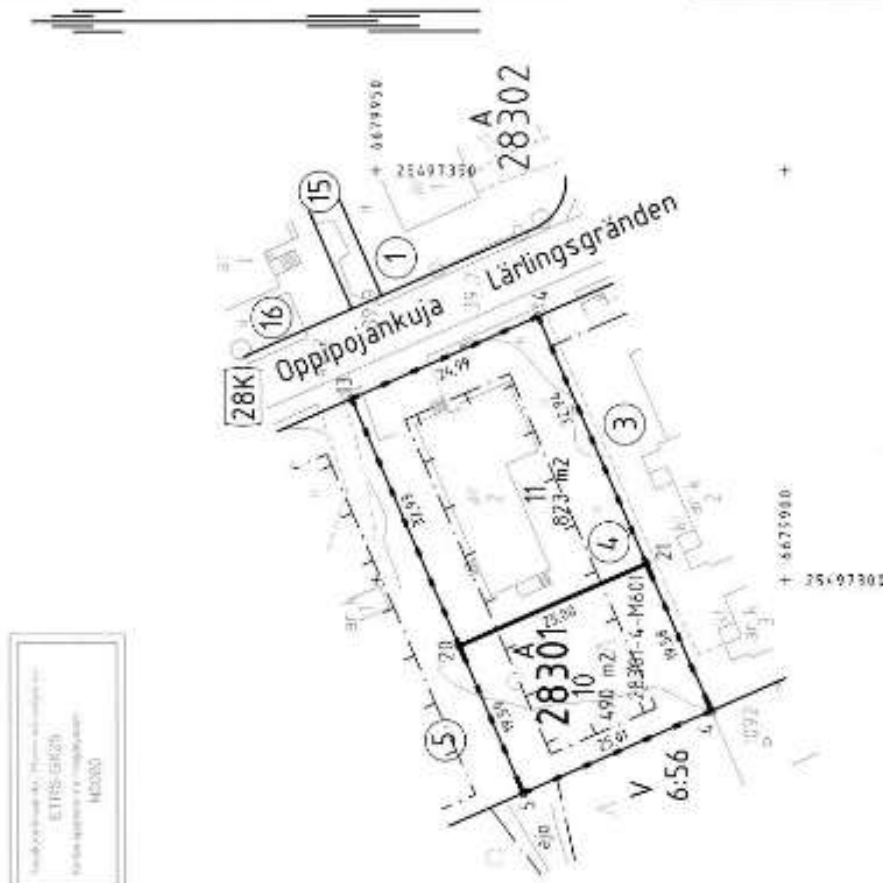
Tonttijakokarttaan voidaan tarpeen mukaan sisällyttää asemakaavatietoja. Esimerkiksi rakennusalan esittäminen kartalla olisi järkevää, koska silloin tonttijakokarttaa voisi käyttää rakennuslupaa haettaessa. Tämä on järkevää, jos kunta ei näe tarpeelliseksi laatia rakennuslupakarttoja. [6, s. 2–3.]

Kuvassa 5 nähdään esimerkki erillisestä tonttijaosta, jossa tontti on jaettu kahdeksi tontiksi. Kuvassa 6 nähdään kaksi eri asemakaavan yhteydessä tehtyä tonttijakoa. Tonttijakokartassa on selvästi enemmän tavaraa kuin asemakaavassa. Asemakaavaan merkitään vain tonttien rajat ja numerot.

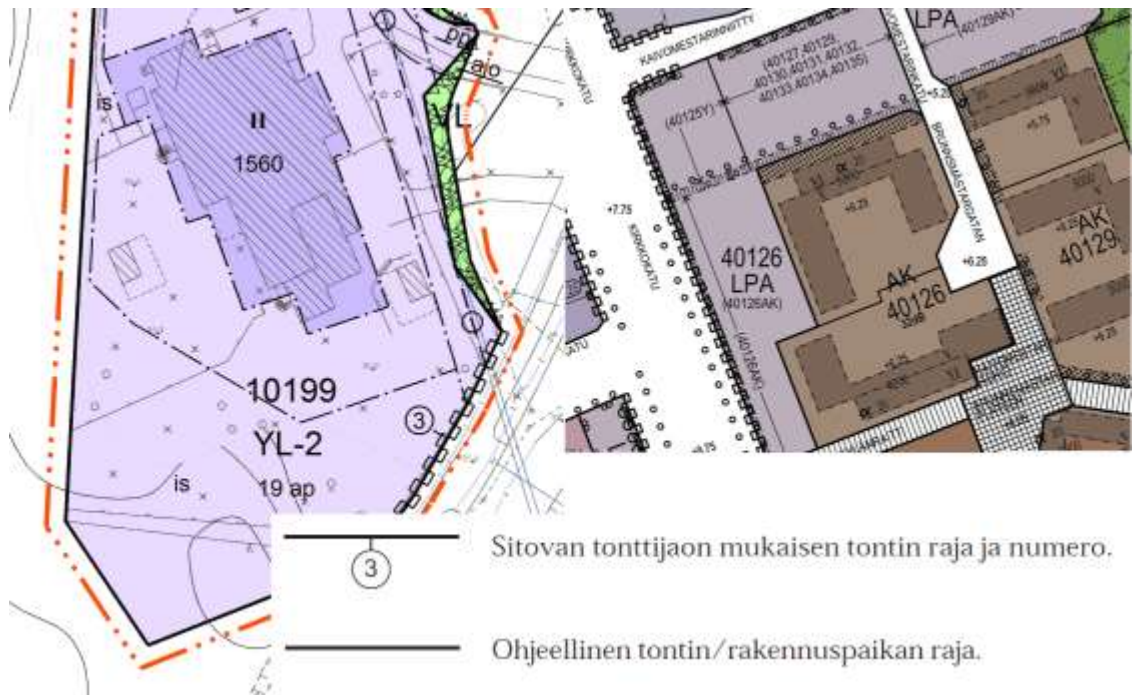
TONTTIJAKOKARTTA TONTINDELINGSKARTTA		HELSINKI HELSINGFORS	
1:500			
TONTTIEN MUOUSTUMINEN - TOMTERNAS BILDNING			
NO	PINTA-ALUE / AREALEN M ²	KORTTEI / KORTSET KVARTER / TOMTER	
		KORTTEI / KORTSET MÄTTALA / MÄTTALOR	KORTTEI / KORTSET MÄTTALA / MÄTTALOR
10	490	28-301-4	28-301-4
11	823	28-301-4-M601	28-301-4

TONTTIJAKOKARTELLIEN SIJAITSEE KARTTOJENMAALAINEN JAORTOJA					
KOORDINAATTILUETTELO - KOORDINATFÖRTECKNING					
PISTE PUNKT	Y	X	PISTE PUNKT		
			Y	X	
1	2543728.078	6679531.071	11	2543732.199	6679538.115
2	2543728.043	6679531.963	20	2543728.601	6679539.826
13	2543732.178	6679531.069	21	2543732.818	6679514.917

TONTTIJAKOKARTTA TONTINDELINGSKARTTA	KORTTEI/TOMTEI KVARTER/TOMTER	28301/10,11
KAUPUNGINOSA/STADSDEL:	ZON/DELNING/ÅRSTADDEL	28. OULUNKYLIK/ÅRSTADDEL
ASEMKAAVA: STADSPLAN:	N:o 974/L/10.10.1990	
EDULLINEN TONTTIJAKO FÖRDELNINGEN	N:o 1269/Å.11.1958	
LASKU RAKN:	PIIRI RIT:	M:6 M:6
KARTTALEHTI KARTBLAD:		679497B
KUNTLISTONGÖRÖRN NÄRÄRYKKESTÄ PORJAKARTAN HYVÄKSYNTI JA TONTTIJAKON LAATI GÖDKART BASKARTAN OUF ÖPPGÖRT TONTINDELNINGEN FÖRDRONAD AV FASTIGHETSINGÖRERN:		5.3.2013
MITTAUSTÖNNÖÖR MÄTNINGSÖRNEN:		KAUPUNGINTEKNIIN HYVÄKSYNTI: GÖDKÄND AV STADSÖRDELEN:
ARI LAGERSTEDT		N:o 12265



Kuva 5. Esimerkki Helsingin tonttijakokartasta. Paksu musta viiva merkkää uutta tonttijaossa syntynyttä rajaa ja musta ohuviiva, jonka päällä on mustia katkoviivoja, tarkoittaa uuden tontin rajan ja vanhan kiinteistörajan päällekkäisyyttä. [6, s. 44.]



Kuva 6. Tonttijaon näkyminen asemakaavassa. [13; 14]

7 Aikataulu ja kustannukset

Kyselystä kävi ilmi, että keskimäärin kunnilla tonttijakoprosessi kestää 2–4 kuukautta, mutta se voidaan tehdä nopeimmillaan jopa yhdessä vuorokaudessa. Silloin se vaatii, että hakijalla on jo lohkominen vireillä, lainhuutoasiat ovat kunnossa sekä maanomistaja on hankkinut valmiiksi muilta tonttijakoon liittyviltä maanomistajilta kirjallisen hyväksynnän. Tonttijaon viivästyminen johtuu yleensä valitusprosessista. [15]

Kunnilla on MRL:n 59 §:n ja 82 §:n mukaan oikeus päättää itse yksityisen maanomistajan hakemasta erillisen tonttijaon muuttamisesta perittävistä kustannuksista. Eri kunnilla on käytössään erilaisia taksoja. Halvimmillaan se voi olla muutamia satoja euroja ja kalleimmillaan yli tuhat euroa, jos on puhe 1–2 tontin tonttijaosta. [3]

8 Tonttijaon muutos

Yksityinen maanomistaja voi hakea muutosta voimassa olevaan tonttijakoon, joka käsittää hänen maitaan. Maanomistajalla voi olla halu jakaa tontti kahtia, tai hän haluaa

järjestellä tonttijakoa uudelleen, jotta hän hyötyisi siitä rahallisesti tai jollain muulla tavalla. [11, s. 3–4.]

Kun maanomistaja lähtee hakemaan tonttijaon muutosta, hän voi esittää toiveitaan puhelimitse tai kirjallisena kartan kera. Kunnan tonttijakojen käsittelijä ottaa kantaa maanomistajan pyyntöön, joko hän hylkää tai hyväksyy hakemuksen. Mikäli asiamies hylkää maanomistajan toiveet, tämä yleensä johtuu voimassa olevasta asemakaavasta, mikä tarkoittaa, että asemakaavaa pitäisi lähteä muuttamaan ennen kuin tonttijaon voidaan tehdä muutoksia. Jos taas asia hyväksytään, alkaa asiamies viedä asiaa eteenpäin. Esimerkiksi Hämeenlinnassa toimitusinsinööri ottaa kantaa tonttijaon muuttamiseen, tarvittaessa hän lisäksi pyytää erillistä lausuntoa alueen kaava-arkkitehdiltä kaavamuutoksesta. [11, s. 3–4.]

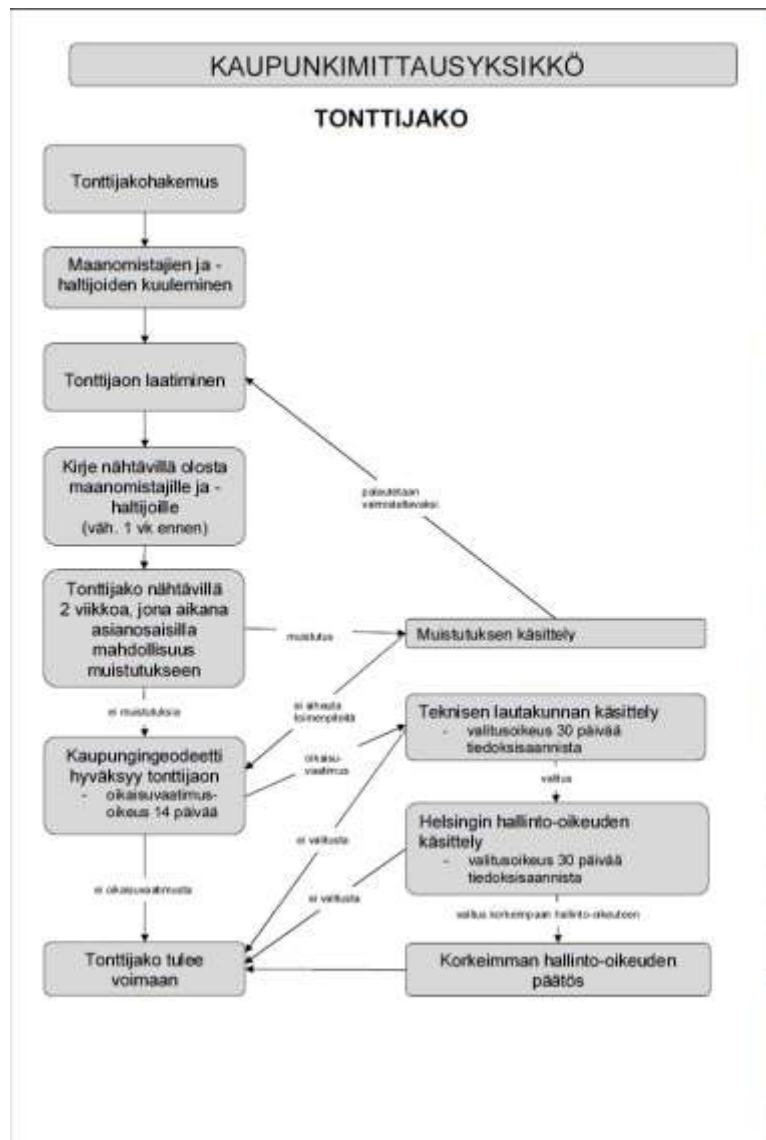
Hyväksymisen jälkeen kaupungingeodeetti tai vastaava tonttijakoa hoitava henkilö laskee tonttijaon tulevat muutokset, jotta muutoksenhakutoiveet saadaan toteutettua tarkasti maanomistajien hakemalla tavalla. Laskennalla varmistetaan, että pinta-alat, rajamitat ja rakennuksien etäisyydet rajoista sekä muista rakennuksista toteutuvat niin kuin on toivottukin. [11, s. 3–4.]

Kuvassa 8 nähdään Espoon tonttijakoprosessi vaiheittain. Ensiksi tehdään tonttijakohakemus (kuva 7).

HAKEMUS Tonttijaon muutos	
TONTTI TAI TONNIT, JOITA MUUTOS KOSKEE	
Kortteli	Tontti tai tontit
MUUTOSTARVE	
<input type="checkbox"/> Muutostarve on esitetty liitekartalla	
<input type="checkbox"/> Muutostarve on suora	
KIINTEISTÖT JA NIIDEN OMISTAJAT, JOITA MUUTOS KOSKEE	
Tila RN:n / Tontti	Omistaja
MUUTOSKULUJEN LASKUTUSTIEDOT	
Maksajan nimi	Henkilönumeri / Y-tunnus
Lähtöosoite	Postinumero ja -toimipaikka
YHTEYSHENKILÖN TIEDOT	
Nimi	
Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
Puhelinnumero	Sähköpostiosoite
VAADITTAVAT LIITTEET	
Liitteenä on liitettävä (esim. lainhuuto, kaupunkikirja tai muu saantiohje). Jos allekirjoitaa julkisen henkilön puolesta, liitettävä mukaan allekirje, joka osoittaa nimenkirjoitusoikeutensa.	
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	
Ohjeistomme tietoisia, että tonttijaon muuttaminen saattaa aiheuttaa kaupungin kunnallisteknisen lisärajoitusten, josta aiheutuvia kustannuksia voidaan perä tonttijaon muutoksen hakijalta. Jaettavan tontin alueella olevien joidenkin siltä lähtökohdista tai ns. liittämisen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa aina hakija.	
Päivä ja paikka	Allekirjoittajat ja nimenselvennykset
HAKEMUKSEN PALAUTUSOSIOTE JA LISÄTIEDOT	
Palautusosoite: Espoon kaupunki, tekninen keskus, kaupunginkirjasto/kaupungingeodeetti, PL 41, 02070 Espoon kaupunki. Lisätiedot: Puhelin 00 8162 5500, sähköposti kaupunkimittaus@espoo.fi	
ESPOON KAUPUNKI • TEKNINEN KESKUS • KAUPUNKIMITTAAUS • WWW.ESPOO.FI	

Kuva 7. Espoon tonttijaon muutoshakemuslomake [16].

Tonttijaon muutoshakemuslomake on tarkoitettu yksityisille maanomistajille, jotka haluavat muuttaa jo voimassa olevaa tonttijakoa kiinteistöllään. Siihen kirjataan paikan sijainti eli kortteli ja tontti/tontit, muutoksen tarvealue esitettynä liitekartalla ja siihen liittyvä selitys muutoksen tarpeesta, hakijakiinteistön/-kiinteistöjen omistajien tiedot, tieto minne lasku tonttijaon muutoksesta menee sekä yhteyshenkilön tiedot. Yhteyshenkilö joko hakee yksin tonttijaon muutosta tai toimii useamman kiinteistön omistajan puolesta puhujana. Hakemukseen on liitettävä todistus kiinteistön omistajuudesta kuten esimerkiksi lainhuuto tai kaupunkikirja. Loppuun laitetaan vielä hakijan/hakijoiden allekirjoitukset, päivämäärä ja paikka. Tämän jälkeen hakemus lähetetään Espoon kaupungin tekniseen keskuksen kaupungingeodeetille, PL 41 02070 Espoon kaupunki. [16]



Kuva 8. Espoon kaupungin tonttijaon prosessikaavio, 2015 [16].

Kun hakemus on lähetetty Espoon kaupungin tekniseen keskukseseen, kuullaan kaikkia maanomistajia sekä -haltijoita. Jos kunta hyväksyy hakemuksen eikä se herätä vastustusta, laaditaan tonttijaon muutosehdotus.

Muutosehdotuksen valmistuttua lähetetään asianosaisille vähintään viikkoa aikaisemmin kirje, jossa kerrotaan, milloin tonttijakoluonnos on julkisesti nähtävillä. Nähtävilläoloaika on kaksi viikkoa. Luonnos on nähtävillä ainakin Espoon kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla www.espoo.fi. Näiden kahden viikon aikana asianosaisilla on mahdollisuus tehdä muistutuksia luonnoksesta, minkä jälkeen muistutukset käsitellään. Mikäli yhtään muistutusta ei tule tai muistutukset eivät ole oleellisia tonttijaon toteuttamiselle, hyväksyy kaupungeodeetti tonttijaon. Jos oleellisia tonttijakoon vaikuttavia

muistutuksia on tehty ja todettu, että tonttijakoluonnosta on muutettava tai paranneltava, palautuu se takaisin kaupungingeodeetin pöydälle valmistettavaksi. [16]


Tonttijaon hyväksymisen jälkeen on mahdollista tehdä oikaisuvaatimus 14 päivän aikana. Mikäli oikaisuvaatimusta ei tehdä, tonttijako tulee voimaan. [16]

Jos oikaisuvaatimus tehdään, se menee teknisen lautakunnan käsiteltäväksi. Päätöksestä on sen saapumisen jälkeen 30 päivän valitusoikeus. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Valitusajan jälkeen tonttijako tulee voimaan, jos ei tule valituksia. Mahdollisen valituksen käsittelee Helsingin hallinto-oikeus, jonka päätöksestä on myös 30 päivän valitusoikeus tiedoksisaannista. Jos Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestäkin vielä valitetaan, valitus tulee korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltäväksi. Kun korkein hallinto-oikeus on tehnyt päätöksen, valitus joko kaatuu tai tonttijako tulee voimaan. Korkein hallinto-oikeus on usein samaa mieltä alempien hallinto-oikeuksien kanssa. [16]

Kun yksityinen maanomistaja haluaa, että hänen maalleen tehdään tonttijako tai sen muutos voi kunta perittävä siitä maksun MRL:n 82 §:n mukaisesti. Pykälässä ei määrätä mitään tiettyä summaa laatimisesta vaan siinä huomautetaan, että

Kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltialta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset. [3]

Tämä antaa eri kunnille mahdollisuuden laskuttaa omistajaa tai haltiaa heidän omalla taksallaan. Espoossa 1–2 uuden pientalokiinteistön tonttijakoa tai sen muutosta maksaa 900 €. Muilla kuin pientalokiinteistön alueilla 1–2 uudesta tonttijaosta saa maksaa 1 000 €. Jos tonttijako teettää poikkeuksellisen paljon töitä, maksu peritään tuolloin voimassa olevan henkilöstöveloitushinnaston mukaan (kuva 9). [6]



TAKSA TONTTIAON TAI SEN MUUTOKSEN LAATIMISESTA

jonka mukaan peritään maanomistajan hakemasta yksityisen edun vaatimasta erillisen tonttijaon tai sen muutoksen laatimisesta aiheutuneet kustannukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 82 §).

1. Pientalokiinteistön tonttijako tai tonttijaon muutos:

<u>Uusien tonttien lukumäärä</u>	€
1-2	900,00
+ kullakin seuraavalta tontilta	200,00

2. Muu tonttijako tai tonttijaon muutos

<u>Uusien tonttien lukumäärä</u>	€
1-2	1000,00
+ kullakin seuraavalta tontilta	250,00

3. Poikkeuksellisen suuritoinen tonttijako tai tonttijaon muutos:

Poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta tai tonttijaon muutoksesta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

Taksaa sovelletaan 1.1.2015 jälkeen hyväksytyihin tonttijakoihin ja tonttijaon muutoksiin.

Kuva 9. Espoon kaupungin hinnasto, tonttijaon laatimisesta tai sen muutoksen laatimisesta, 2015 [16].

9 Kiinteistötoimitukset asemakaava-alueella

9.1 Lohkominen sitovan tonttijaon alueella

Sitovan tonttijaon alueella lohkominen tulee toimittaa KML:n 32 §:n vaatimalla tavalla [17, s. 8–9].

KML:n 32 §:n 1 momentin mukaan sitovan tonttijaon alueella ei saa suorittaa lohkomista, mikäli sen jälkeen uusi kiinteistöraja poikkeaa rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta. Myös mikäli määräalalla on sekä asemakaava-alueella sijaitsevaa sitovan tonttijaon mukaista aluetta että sen ulkopuolista aluetta, on alueet muodostettava eri kiinteistöiksi, ellei kunta anna erityisestä syystä suostumusta tästä poikkeamiseen. [17, s. 8–9; 3.] Asiasta mainitaan myös KMA:n 20 §:ssa:

Tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon sekä yleinen alue voimassa olevan asemakaavan perusteella ottaen huomioon lainvoiman saaneissa kiinteistötoimituksissa määrätty tonttien ja yleisten alueiden rajat. [17, s. 8–9; 18.]

Kuitenkin KML:n 20 § 1 momentissa sanotaan, että tontin muodostamisesta tarkoitettavassa kiinteistötoimituksessa voi toimitusinsinööri tai toimitusmiehet KMA:n 20 §:n 2 momentin nojalla tehdä poikkeamispäätöksen sitovasta tonttijaosta, mutta vain vähissä määrin, eli, sen verran kuin asianosaiset antavat suostumuksensa. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi kulkuyhteys on mahdollista muodostaa sitovasta tonttijaosta poiketen, mikäli toimitusinsinööri tai toimitusmiehet katsovat sen palvelevan paremmin sekä sitovaa tonttijakoa että maanomistajiaakin. [10; 17, s. 8–9; 18.]

KML:n 2 §:n kohdan 3 mukaan sitovan tonttijaon alueella lohkomisen saa toimittaa, mikäli se vastaa sitovan tonttijaon mukaista kiinteistöä sekä mikäli kiinteistö on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin [10; 17, s. 8–9].

Lohkomalla muodostettava tontti voi käsittää kokonaisia kiinteistöjä tai useita määräaloja joko samasta tai useammasta kiinteöstä taikka yhteisestä alueesta, jolloin puhutaan yhteislohkomisesta, ks. KML 20 § 2 momentti [10; 17, s. 8–9].

Rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon alueella, mikäli sitä ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Kun tonttijaon mukainen tontti on kiinteistörekisterissä, voi rakennuslupan myöntää, ks. MRL 81 §. Tällöin rakentaminen ja kiinteistönmuodostaminen toteuttavat sitovaa tonttijakoa. Näin saadaan sitovalle tonttijaolle selkeä linja. [3; 17, s. 8–9.]

9.2 Lohkominen ohjeellisen tonttijaon alueella

Lohkomisesta asemakaava-alueella todetaan KML:n 32 §:n 2 momentissa, että lohkominen on toteutettava niin, ettei se estä/vaaranna kaavan toteuttamista [10; 17, s. 9–10].

Lain perusteella sitova ja ohjeellinen tonttijako ei juuri eroa toisistaan, mutta lohkomistoimituksessa ohjeellisen tonttijaon alueella ratkaisevinta on luovutuskirja, joka menee ainakin kaavassa olevan ohjeellisen tonttijaon edelle, kun taas sitovan tonttijaon alueella on pyrittävä noudattamaan asemakaavaa ja tonttijakoa. Rakennuspaikka on muodostettava rakennuskorttelissa niin, että rakennuslupa voidaan myöntää. [17, s. 9–10.]

Jos alueelle ei ole tehty sitovaa tonttijakoa 1.1.2000 jälkeen, mutta siellä on rakennuslain nojalla tarkoitettu rakennuskaava, toimii se MRL:n 213 §:n mukaan asemakaavan asemassa niissä paikoissa, joissa ei ole sitovaa tonttijakoa. [3; 17, s. 9–10.]

On tilanteita, joissa kaavan toteutuminen vaarantuu. Näin on muun muassa kun

- asemakaavassa määrätty rakennuskorttelin rakennusoikeus ylittyy tai lohkomisen takia rakennusten sijoittelu tontille vaikeutuu
- rakennuskortteliin lukumääräisesti muodostuu enemmän rakennuspaikkoja kuin kaavassa on ohjeellisesti osoitettu
- koko korttelia ei voida hyödyntää rakennuspaikkana vaikka niin olisi tarkoitettukin. [17, s. 9–10.]

Näitä asioita voidaan arvioida ohjeellisen tonttijaon rakennuskorttelissa asemakaavan ja tonttijaon tarkoituksen, kaavamääräysten, rakennusjärjestyksen sekä muun korttelin jakautumisen valossa [17, s. 9–10].

Kun lohkotaan rakennuspaikkakiinteistöjä asemakaava-alueella, tulee välttää toisia käyttötarkoituksia olevia alueita siirtämästä osaksi lohkottavaa kiinteistöä. Yhteiskäyttöoikeuksia, eli rasiitteita, tehdään KML 154a:ssa tarkoitetulla tavalla lohkomisissa. Tällainen on esimerkiksi yhteislaituri, joka sijaitsee toisen kiinteistöllä. Yhteiskäyttöalueiden siirtämistä tulisi pyrkiä välttämään rakennuspaikkakiinteistöjen osaksi. Nämä asiat on jo merkitty ranta-asemakaavaan, jolloin niitä olisi pyrittävä noudattamaan. [12; 17, s. 9–10.]

9.3 Muut toimitukset

KML:n 132§:n 3 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa muodostaa yhteistä aluetta uusille kiinteistöille. [10]

Asemakaava-alueella saa tehdä tilusvaihtoja, mikäli se edistää tonttien tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista taikka muiden kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista. Asiasta kerrotaan KML:n 57 §:n 2 momentissa. Tilusvaihtoa ei voi tehdä, mikäli alueet ovat eriarvoisia. Tilusvaihto voidaan kuitenkin suorittaa, jos toinen osapuoli maksaa kalliimmasta maasta toiselle arvojen erotuksen, KML 59 §. [10] Yleensä tilusvaihto voidaan tehdä ilman rahallista korvausta. Tilusvaihdon suorittaa Maanmittauslaitos. Tilusvaihto on kiinteähintainen toimitus, jonka kustannukset määräytyvät pinta-alan mukaan, esim. 0,1 hehtaarin tilusvaihto maksaa 850 €. Jos kyseessä on molempien osapuolten yhteenlaskettu pinta-ala, lasku menee yleensä puoleksi, tai ositettuna, mikäli toinen saa enemmän maata kuin toinen. [19]

10 Tonttijakokysely

Kyselyyn valittiin taulukon 1 mukaiset 27 kuntaa, jotka Maanmittauslaitoksen mukaan pitävät itse kiinteistörekisteriä. Kysely lähetettiin 22.2.2015.

Vastauksia tuli 14 kappaletta eli 52 %, mikä on hieman vähemmän kuin olin ajatellut. Vastauksia on käsitelty siten, että kunnat on asukasluvun mukaan jaettu kolmeen käsitelyryhmään. Lähes kaikki vastanneet ottivat kyselyn mielestäni hyvin vastaan. Yhden mielestä kysymykseni olivat hieman hankalia.

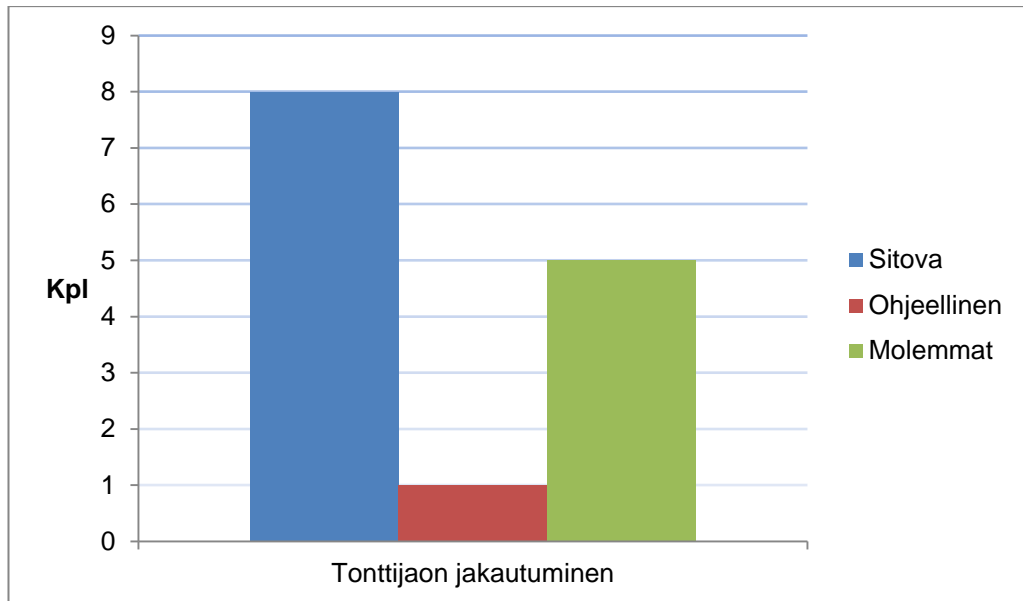
Taulukko 1. Kunnat, joihin kysely lähetettiin.

Suuret 623 000–103 000 asukasta	Keskisuuret 87 000–32 000 asukasta	Pienet 23 000–9 000 asukasta
1. Helsinki	1. Kouvola	1. Iisalmi
2. Espoo	2. Pori	2. Jämsä
3. Tampere	3. Hämeenlinna	3. Hamina
4. Vantaa	4. Vaasa	4. Naantali
5. Oulu	5. Kotka	5. Forssa
6. Turku	6. Porvoo	6. Parainen
7. Jyväskylä	7. Hyvinkää	7. Loviisa
8. Kuopio	8. Tuusula	8. Kurikka
9. Lahti	9. Nokia	9. Hanko

Kuvassa 10 näkyvät vastanneet kunnat Suomen kartalla. Taulukossa 1 on eritelty kuntien koot eri väreillä. Iso osa vastauksista tuli suurilta kunnilta, ja vähiten vastauksia tuli keskisuurilta kunnilta.



Kuva 10. Kuvaan on merkattu kyselyyn vastanneet kunnat [20].



Kuvio 1. Tonttijakojen jakautuminen, kyselyyn saatujen vastausten perusteella.

Kuviosta 1 voidaan nähdä, että isolla osalla kunnista on käytössä sitova tonttijako.

Taulukko 2. Kertoo kyselyyn vastanneiden kuntien tonttijaosta.

Sitova	Ohjeellinen	Molemmat
Tampere	Ilomäki	Oulu
Kuopio		Kouvola
Helsinki		Jämsä
Parainen		Hamina
Espoo		Naantali
Turku		
Hyvinkää		
Pori		

Kyselystä kävi ilmi, että suuressa osassa kunnista on sekä ohjeellisia että sitovia tonttijakoja. Tämä johtuu kuntaliitoksista. Kuntaliitoksella toisiin kuntiin liitetyissä pienemmissä kunnissa on suurimmaksi osaksi ohjeellista tonttijakoa, vaikka taulukossa 2 sitovakohdan kuntia on enemmän.

10.1 Sitovaa tonttijakoa käyttävät kunnat

Sitovan tonttijaon valinneilla kunnilla on aina tarkoitus laatia sitovia tonttijakoja. Näissä kunnissa asemakaava määrää sitovasta tonttijaosta, ja uudet tehdään aina sitovina.

Näillä alueilla vanhoista ohjeellisista tonttijakoalueista pyritään pääsemään eroon. Alla on eri kuntien syitä siihen miksi he juuri käyttävät sitovaa tonttijakoa.

”Sitovat tonttijaot selkeyttävät asemakaava-alueiden hallintaa ja helpottavat rakentamisen ohjaamista.” Hyvinkään kaupungin toimitusinsinööri Jari Nukala.

”Se on kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisinta. Kiinteistöjärjestelmän selkeys on tärkeä syy.” Paraisten kaupungingeodeetti Susanna Lönnberg.

”Rakentamisen volyymin ja tehokkuuden, kunnan keskeisen sijainnin sekä kiinteistöjärjestelmän selkeysvaatimuksen vuoksi Helsingin tonttijaot ovat sitovia.” Helsingin kaupungin kaupunkiosaston toimituspäällikkö Jarno Mansner.

Espoon ja Helsingin mielestä koko heidän kuntansa alueet katsotaan asemakaavan edellyttämiksi alueiksi. Helsingin vastauksesta käy ilmi, että koko kunnan alue katsotaan myös suunnittelutarveratkaisualueeksi, jolloin uusien asemakaavojen tehokkuus on myös sitovan tonttijaon mukaista.

Tämän kyllä ymmärrän varsinkin suurimpien kuntien osalta, joissa jokainen neliö kunnan alueella on arvokasta maankäytön kannalta. Esimerkiksi Paraisten pienessä kunnassa suurin osa tonttijaon alueista voisi hyvin olla ohjeellista. Heidän vastauksensa perusteella kaupunki on vain päättänyt käyttää aina sitovaa tonttijakoa.

Kaikkien kyselyyn vastanneiden mielestä sitovasta tonttijaosta on hyötyä, eikä juuri kukaan ole miettinyt sen vaihtamista esimerkiksi ohjeelliseen tonttijakoon. Joidenkin mielestä sitovan tonttijaonprosessia kannattaisi lainsäädännössä mieltä muun muassa kuulemisen osalta. Pelkästään kuulemiseen isoissa tonttijakoprosesseissa voi vierähtää paljonkin aikaa, ja yksityisen maanomistajan kannalta tämä tietää taas rakennusluvan lykkäytymistä.

10.2 Ohjeellista tonttijakoa käyttävät kunnat

Kyselyn ainoa ohjeellista tonttijakoa käyttävä kunta oli Iisalmi. Kunnassa on tehty ainoastaan yksi sitova tonttijako. Se on tehty vuonna 2014 yksityisen maanomistajan asemakaava kortteliin. Ohjeellista tonttijakoa käytetään, koska he eivät halua kaavoitusvaiheessa tehdä sitovan tonttijaon vaatimaa tarkkaa laskentaa. Isojen kaava-alueiden laskeminen on aikaa vievää ja mahdolliset kaavamuutokset lisäävät työtä, eikä kaavoitusvaiheessa ole tietoa, millaisia tontteja muodostetaan.

Tonttijaosta on hyötyä, koska silloin tontin rajat tulee tutkittua ennen lohkomista.

He eivät ole harkinneet ohjeellisen tonttijakomenettelyn muuttamista sitovaksi tulevaisuudessa.

10.3 Molempia tonttijakoja käyttävät

Kunnissa joissa on tehty kuntaliitoksia, on lähes poikkeuksetta käytössä sekä sitova että ohjeellinen tonttijako. Kunnat katsovat myös, että sitovaa tonttijakoa ei ole tarpeen tehdä keskeisten alueiden ”ulkopuolella”. Kuitenkin vaikuttaa siltä, että kaikissa kyseisissä kunnissa on pyrkimyksenä laatia sitova tonttijako uusille alueille. Oulun, Kouvolan ja Jämsän tavoitteena oli saada sitova tonttijako kaikille kunnan asemakaava-alueille. ”Asettaa tällöin kaikki kuntalaiset samanarvoiseen asemaan.”, sanoo Oulun kiinteistöinsinööri Henna Tuuttila.

Sitovasta tonttijaosta määrätään, ainakin Oulussa sekä Kouvolassa, asemakaavassa. Asemakaavassa ei ole välttämättä pakko määrätä tonttijakoa sitovaksi. Jos asemakaavassa ei ole määrätty tehtäväksi sitovaa tonttijakoa, voidaan laadittu sitovakin tonttijako vaihtaa ohjeelliseksi kumoamalla tonttijako lain edellyttämässä järjestyksessä.

Kuntien listaamia syitä sitovan tonttijaon hyödyistä:

- Saadaan selvitettyä kiinteistön rajat, oikeudet ja rasitteet, joka helpottaa sekä nopeuttaa itse lohkomistoimitusta.
- Alueilla joissa kunta itse ylläpitää kiinteistörekisteriä (sitova tonttijakoalue) tapahtuu kiinteistö muodostaminen nopeammin ja joustavammin kuin Maanmittauslaitoksen toimesta.
- Voidaan jakaa rakennusoikeutta eikä aina tarvitse tehdä asemakaava muutosta.
- Antaa muun muassa lunastuksen käyttöön kaavan ja tonttijaon toteuttamiseksi.

Kunnat, joissa on käytössä sekä sitovaa että ohjeellista tonttijakoa, ovat siirtymässä pikku hiljaa sitovaan tonttijakoon kaikilla asemakaava-alueilla.

10.4 Kuntien tonttijakoprosessien vertailua

10.4.1 Tonttijakoprosessin kesto/kustannukset

Nopeimmillaan tonttijakoprosessi hyväksytään vuorokaudessa, ja enimmillään se on kestänyt jopa kaksi vuotta. Tapauksissa joissa tonttijakoprosessi venyy, tämä johtuu tavallisimmin valitusprosessista. Nämä ovat yleensä aika harvinaisia. Yleensä prosessi kestää noin 2–4 kuukautta.

Tarkasteltaessa 1–2 tonttijaon laatimistaksoja, niissä on eroja eri kunnissa. Halvimmillaan tonttijako maksaa noin 300 euroa ja kalleimmillaan yli 1 000 euroa maanomistajalle. Kalleinta tonttijako on kyselyn mukaan Helsingissä ja halvinta Kouvolassa. Osa kunnista ei osannut sanoa, minkälaiset ovat kunnan omat kustannukset tonttijaosta, koska he eivät olleet niitä laskeneet. Vastausten perusteella kunnalle tonttijako, 1–2 tontin osalta, maksaa noin 700–1000 euroa.

10.4.2 Rakennuslupakysymykset tonttijaossa

Kyselyn yhdeksännessä kysymyksessä (liite 1, kysymys 9) kysyttiin kunnilta rakennusluvan myöntämisestä ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Vastanneista kunnista Jämsässä, Oulussa, Kuopiossa, Tampereella ja Paraisilla ei myönnetä missään tapauksissa rakennuslupaa ennen kiinteistörekisterimerkintää. Kaikissa muissa kunnissa rakennuslupa voidaan myöntää seuraavin perustein:

- Helsinki:

Kyllä myönnetään. (MRL 175§ Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.)

Rakennuslupa voidaan myöntää, jos kaupunkimittausosasto antaa puoltavan lausunnon. Ennen lausunnon antamista varmistetaan, että ko. tontin rekisteröintiedellytykset ovat olemassa ja tontinlohkomistoimitus on vireillä. Lisäksi lupaan tulee ehto, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen tontin rekisteröintiä.

- Iisalmi:

Haettava poikkeamista kiinteistönmuodostamisesta.

- Turku:

1257/2010 Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta. 5§:

Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 2 momentista poiketen Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

- Mikäli syystä tai toisesta rakennuslupaa tarvitaan kiireellisistä syistä, voi rakennusvalvontaviranomainen antaa lausunnon rakennusluvan myöntämisestä. Mutta kaikissa kunnissa luvan voi rakennusvalvontaviranomainen myöntää vain jos lohkomiselle on edellytykset kunnossa ja lohkomista on jo haettu sekä lainhuutohakemus on vireillä.

11 Kyselystä selvinneet edut ja haitat

Kyselyssä mukana olleet kunnat ovat siirtymässä koko ajan kohti sitovaa tonttijakoa. Rakentamisen suuri määrä sanelee suureksi osaksi tonttijaon tarpeellisuuden. Ohjeellinen tonttijako toimii kunnissa, joissa ei ole rakennuspainetta. Esimerkiksi Helsinki on koko ajan kasvava kunta, johon kohdistuu muuttopainetta. Kaupunkirakenne on pidettävä hallittavissa, jotta jokaisesta neliöstä saadaan kaikki mahdollinen hyöty irti.

Kuntaliitosten myötä lähes kaikissa kyselyyn vastanneissa kunnissa oli alueita, joissa oli vielä ohjeellisen tonttijaon alueita, mutta lähes poikkeuksetta uudet tonttijaot tehdään sitovina. Iisalmi oli ainoa kunta, jossa he olivat tyytyväisiä ohjeelliseen tonttijaokoon. He olivat katsoneet, että tulevaisuudessakin heille riittää pelkkä ohjeellinen tonttijako.

Usean kunnan mielestä sitovan tonttijaon lainsäädäntöä voisi hieman tarkastella ja jopa uusua, ainakin kuulemisen kannalta. Kuuleminen on yleensä hidaste tonttijaon kannalta.

Kyselystä selvinneiden tietojen perusteella minua ihmetyttää, miksi jotkin pienetkin kunnat käyttävät mieluummin sitovaa tonttijakoa kuin ohjeellista tonttijakoa. Sitova tonttijako ei anna yhtään pelivaraa maankäytössä. Ohjeellinen sopisi minusta pieniin kuntiin hyvin, ja olisi hyvä, jos sitovaa tonttijakoa ei "levitettäisi" kaupunkialueiden ulkopuolelle. Kuitenkaan kaupunkien ulkopuolella ei ole juuri minkäänlaista tarvetta tehdä sitovaa tonttijakoa. Se hidastaa ja vaikeuttaa asemakaavan ulkopuolisten alueiden maan-

käyttöä. Mikäli joskus tilanne muuttuisi ja näille alueille tarvitsisi tehdä asemakaava, voisi silloin tonttijaon laatia erillisenä, jolloin se on aina sitova.

12 Yhteenveto

Tonttijako on otettu käyttöön Suomessa jo vuonna 1931. Ennen sitä tonttijako ja asemakaava olivat yhdessä. Nykyäänkin tonttijako voidaan esittää asemakaavassa, jolloin siinä on oltava näkyvissä ainakin tonttien numerot sekä rajat. Muuten tonttijaosta on aina tehtävä erillinen kartta, jossa näkyvät tonttien numerot, pinta-alat, rajat ja niiden pituudet, rajapisteet, koordinaatit, alueella olevat rakennukset sekä tonttien muodostumisluekko. Tonttijaon tarkoituksena on määrittää yksittäisen tontin ulottuvuus.

Laki antaa kunnille tietynlaisen mahdollisuuden valita tonttijakonsa, kuitenkin määrittäen sitovan tonttijaon edellytykset. Vanhoissa kunnissa, joiden aluekehitys, muuttopaine tai muu vastaava seikka ei ole vuosien saatossa kehittynyt, on järkevämpää käyttää ohjeellista tonttijakoa, koska se ei ole niin määräävä kuin sitova tonttijako. Toisaalta kunnissa joissa asia on päinvastainen, kannattaa sitovaa tonttijakoa käyttää niin maankäytön selkeyden kuin asemakaavaan toteuttamisenkin kannalta.

Kunnilla on MRL:n mukaan oikeus päättää itse yksityisen maanomistajan hakemasta erillisen tonttijaon muuttamisesta perittävistä kustannuksista. Tonttijakojen kustannukset vaihtelevat kunnittain.

Tonttijakoprosessi voi olla hyvin hankala rakennuttajan tai maanomistajan kannalta, koska valitusprosessi kestää. Jos kaikki tonttijakoon liittyvät asianosaiset ovat allekirjoituksellaan hyväksyneet tonttijaon muutoksen, valitusprosessia ei tarvita ollenkaan. Rakennustontti on rakennuskiellossa asemakaavan vahvistumisen jälkeen, jos kaavassa on määrätty laadittavaksi sitova tonttijako, kunnes kortteliin on laadittu tonttijako ja tontti on merkitty tonttijaon mukaisena kiinteistörekisteriin. Sen sijaan jos asemakaavassa ei ole määrätty laadittavaksi sitovaa tonttijakoa, voidaan rakennuslupa myöntää heti asemakaavan astuttua voimaan.

Erikokoisiin kiinteistörekisteriä itse pitäviin kuntiin lähetettiin kysely tonttijaosta. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää, mikä tonttijako milläkin kunnalla on käytössä. Vastausten pohjalta tutkittiin tonttijaon vaikutusta maankäyttöön.

Suurella osalla kyselyn kunnista oli käytössä sitova tonttijako. Pelkästään ohjeellinen tonttijako oli käytössä lisäalassa. Kuntaliitosten johdosta osalla kunnista oli käytössä sekä sitova että ohjeellinen tonttijako, mutta niissäkin kunnissa pyritään saamaan tonttijako yhtenäiseksi eli sitovaksi.

Lähteet

- 1 Korvakangas, Jouni. 1990. Tonttijako. Teknikkotyö. Vantaa: EVTEK.
- 2 Korhonen, Helena; Haapanala, Auvo ja Hurmeranta, Ulla. 2007. Ohjeellinen tonttijako rakennuslupamenettelyssä. Rakennettu ympäristö RY, 3/2007, s. 47.
- 3 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132.
- 4 Tontti. 2014. Verkkodokumentti. Tieteen termipankki. <http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:tontti/ilmi%C3%B6n_kuvaus>. Päivitetty 6.3.2014. Luettu 10.2.2015.
- 5 Kaavoitussanasto. 2015. Verkkodokumentti. Rauman kaupunki. <<http://www.rauma.fi/palvelut/kaavoitussanastoa>>. 2015. Luettu 12.1.2015.
- 6 Riihimäki, Tuomas. 2014. Toimitus- ja tonttijakokarttojen kehittäminen Jyväskylän kaupungille. Insinööriyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu.
- 7 Tonttijako. 2014. Verkkodokumentti. Kuopion kaupunki. <<http://www.kuopio.fi/web/tontit-ja-rakentaminen/tonttijako>>. Päivitetty 17.3.2014. Luettu 12.1.2015.
- 8 Jussila, Sauli. 2000. Ohjeellisen vaiko sitovan tonttijaon mukainen asemakaava. Maankäyttö, 5/2000, s. 32–33.
- 9 Maankäyttö- ja rakennusasetus. 10.9.1999/895.
- 10 Kiinteistönmuodostumislaki. 12.4.1995/554.
- 11 Mattila, Timo. 2014. Tonttijakojen laskeminen Hämeenlinnan kaupungilla. Projektityö. Metropolia Ammattikorkeakoulu.
- 12 Luhta, Pasi. 2012. Kaarien ja murtoviivojen käyttäminen asuinalueiden kaavoituksessa. Opinnäytetyö. Rovaniemen Ammattikorkeakoulu.
- 13 Espoon karttapalvelu. 2015. Verkkodokumentti. Espoon karttapalvelu. <<http://kartat.espoo.fi/ims>>. 2015. Luettu 13.3.2015.
- 14 Kytölän asemakaava muutos. 2015. Verkkodokumentti. Lahden kaupunki. <http://kartta.lahti.fi/docs/kaava_gif/A2634.GIF>. 2015. Luettu 13.3.2015.
- 15 Tonttijaon laatimismaksu. 2014. Verkkodokumentti. Vantaan kaupunki. <http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vanta>

awwwstructure/95494_Tonttijaon_laatimismaksu_2014.pdf>. Päivitetty 29.20.2013. Luettu .13.1.2015.

- 16 Tonttijako ja tonttijaon muutos. 2015. Verkkodokumentti. Espoon kaupunki. <http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Kiinteiston_muodostus/Tonttijako_ja_tonttijaon_muutos>. 2015. Luettu 25.1.2015.
- 17 Maanmittauslaitoksen keskushallinto. 2014. Toimitusmenettelyn käsikirja. Kappale 2 lohkominen. Maanmittauslaitos.
- 18 Kiinteistönmuodostamisasetus. 20.12.1996/1189.
- 19 Tilusvaihto. 2014. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/hinnasto/tilusvaihto>>. 2014. Luettu 20.2.2015.
- 20 Suomen kartta. 2015. Verkkodokumentti. Paikkatietoikkuna. <<http://www.paikkatietoikkuna.fi/web/fi/kartta;jsessionid=ACD1337F312C9192D2F23A4463933CDC>>. 2014. Luettu 10.3.2015

Kunnille lähetetty kysely

1. Onko kunnassanne käytössä (pelkkä X riittää vastaukseksi)
 - a) sitova
 - b) ohjeellinen
 - c) molemmat
2. Laaditaanko kunnassanne sitova tonttijako aina asemakaavamääräyksen perusteella?
3. Miksi kunnassanne on käytössä kyseinen tonttijako?
4. Onko sitova käytössä vaikka voisi olla vain ohjeellinen?
 - a) Miten kunnassanne määritellään: alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus (MRL 78§ (tonttijako) ” Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.”)
 - b) Kuka tuolloin päättää kaavamääräysten käytöstä/tonttijaon muodosta (ohjeellinen tai sitova)?
 - c) Millä perusteella päätös tehdään?
 - d) Ei koskaan.
5. Onko mielestänne tonttijaosta hyötyä?
6. Tulevaisuus? Oletteko harkinneet muuta tonttijako ”mallia”?
7. Kauanko tonttijakoprosessi kestää keskimäärin (kk)?
 - a) minimissään
 - b) enimmillään
8. Mitkä ovat tonttijaon/-muutoksen kustannukset keskimäärin (€)?
 - a) kunnalle
 - b) maanomistajalle
9. Myönnetäänkö kunnassanne rakennuslupa ennen kuin tontti on kiinteistörekisterissä (MRL 81§ ”Rakennuslupaa ei saa myöntää: 2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin”)?