

**LAHDEN KAUPUNGIN TONTTIJAKOPROSESSIN TUTKI-
MINEN JA KEHITTÄMINEN**

Juha Uurtamo

Opinnäytetyö
Maanmittausala
Alueiden käytön suunnittelun koulutusohjelma
Insinööri YAMK

2015

Alueiden käytön suunnittelu
Insinööri YAMK

Tekijä	Juha Uurtamo	Vuosi	2015
Ohjaaja	Aune Rummukainen		
Toimeksiantaja	Lahden kaupunki		
Työn nimi	Lahden kaupungin tonttijakoprosessin tutkiminen ja kehittäminen		
Sivu- ja liitemäärä	56 + 16		

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia tonttijakoa ja Lahden kaupungin tonttijakoprosessin toimivuutta sekä kehittää prosessia uudelle yhdistyväälle Lahti-Nastola liitoskunnalle hyödynnettäväksi. Olen tehnyt opinnäytetyötäni varten fyysisesti tonttijaon nykyisen prosessin mukaisesti sekä perehtynyt prosessiin olemassa olevien dokumenttien pohjalta. Olen pyrkinyt havainnoimaan oman työni kautta, mikä nykyisessä prosessissa on toimivaa ja mikä vaatii parannusta.

Tonttijakoprosessin tutkimisen välineinä käytettiin nykyisen viranhaltijan haastattelua, tonttijakoprosessin fyysisistä toteuttamista sekä samassa tilanteessa olleille kaupungeille tehtyä nettikyselyä.

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia ja selkeyttää tonttijakoprosessia Lahti-Nastola liitoskunnan kiinteistönmuodostukselle hyödynnettäväksi.

Tonttijaon tekemisestä ja lainsäädännöstä laadittiin yksityiskohtainen erittely, jonka perusteella nykyiset ja tulevat tonttijaon laatijat voivat tehdä itselle sopivan toimintamallin. Tonttijakoa laadittaessa tulee ottaa huomioon lakien ja asetusten ajantasaiset ohjeistukset.

Tämä opinnäytetyö tuo esille nykyisen lainmukaisen tonttijaon joustamattomuuden. Nähtävillä olo- ja valitusajat vievät pitkän ajan ja tekevät prosessista näin ollen hitaan ja toimimattoman tuntuisen.

Tonttijaon tarpeellisuus nykyisen mallisena täytyy tulevaisuudessa avata laajemmalle keskustelulle. Tekevätkö kaavan laatijat ja piirtäjät nykyisillä tietoteknisillä välineillä ja ohjelmilla riittävän tarkkaa työtä. Asia vaatii lisätutkimuksia.

Author	Juha Uurtamo	Year	2015
Supervisor(s)	Aune Rummukainen		
Commissioned by	The City of Lahti		
Subject of thesis	Study and Development Plan of Plot Division Process in The City of Lahti		
Number of pages	56 + 16		

The goal of this thesis was to study the plot division process in the city of Lahti and develop this process for the merging municipalities of Lahti and Nastola. An actual plot division was made as a part of this thesis using the current process and at the same time studied the process with the help of existing documentation. It was observed through actual daily work which parts of the current process are working and which have to be developed.

An interview of the current plot division planner, making an actual plot division and internet questionnaire made for municipalities that were in the same situation were used as tools for the study of the plot division process.

A detailed breakdown of the making of the plot division and legislation that is connected to it was made as part of this thesis so that people making the plot divisions can form a model that personally suits them. One has to take into consideration up to date instructions concerning legislation and decrees when making plot divisions.

This thesis shows the inflexibility of the plot division process made as current legislation demands. The amount of time reserved for the participants to make possible comments or complaints about the plot division is long and makes the whole process seem slow and inefficient.

The need for the plot division process as it is nowadays has to be opened to wider discussion in the future. Is it possible for the planners and their technical assistants to make detail plans so accurate in the planning phase with their current equipment and software that the data of the detail plans can be used to make plot divisions with more efficiency? This requires further studies.

Key words plot division process, merging municipalities

SISÄLLYS

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO	6
KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET	7
1 JOHDANTO	8
2 TONTTIJAKO	10
2.1 Tonttijaon perusteita	10
2.2 Asemakaava	14
2.3 Tonttijakoa ohjaava lainsäädäntö	15
2.3.1 Tonttijaon status ja oikeusvaikutukset	15
2.3.2 Tonttijaon laatiminen	16
2.3.3 Kiinteistönmuodostus	19
3 LAHTI-NASTOLA LIITOSKUNNAN ESITTELY	21
3.1 Kuntaliitos	21
3.2 Lahti ja Nastola liitokseen	22
3.2.1 Lahden kaupunki	22
3.2.2 Nastolan kunta	25
3.2.3 Uusi Lahden kaupunki	28
4 ERILLISEN SITOVAN TONTTIJAON LAATIMINEN LAHDESSA	29
4.1 Nykyinen prosessi	29
4.2 Tonttijaon hyväksyminen Lahdessa	36
5 KYSELY VERTAILUKAUPUNGEILLE	38
5.1 Tonttijaon ja kaavatulkinnan tekijät	39
5.2 Tonttijakojen määrä, tekemisen resurssit, tulevaisuuden näkymät	39
5.3 Tonttijaon kehittyminen kuntaliitoksen yhteydessä	40
5.4 Tutkimustulokset	41
6 SÄHKÖISET TYÖKALUT LAHDESSA	42
6.1. Sähköinen arkistointi Lahdessa	42
6.2. Dokumentin vienti dokumentinhallintajärjestelmään	43
6.3. Sähköinen allekirjoitus Lahdessa	47
7 POHDINTA JA JATKOTUTKIMUSTARPEET	49
7.1 Pohdinta	49
7.2 Tonttijakoprosessikaavio	51
7.3 Työn tuomien etujen analysointi ja jatkotutkimustarpeet	52

LÄHTEET.....	54
LIITTEET.....	57

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1. Lahden kaupunki	22
Kuvio 2. Lahden naapurikunnat	23
Kuvio 3. Lahden kaupunki asemakaavoitettu alue	24
Kuvio 4. Nastolan kunta	25
Kuvio 5. Nastolan naapurikunnat	26
Kuvio 6. Nastolan kunta asemakaavoitettu alue	27
Kuvio 7. Uusi Lahden kaupunki	28
Kuvio 8. Kaavasunnitelma Trimble Locus -ohjelmassa	29
Kuvio 9. Kaavasunnittelu alue Trimble Locus -ohjelmassa	30
Kuvio 10. Lasketut kaavayksikön pisteet Trimble Locus	31
Kuvio 11. Laskettu- ja piirretty kaavayksikkö Trimble Locus	32
Kuvio 12. Tonttipyykin ja tietojen lisääminen kartalle Trimble Locus	33
Kuvio 13. Korttelilasku	34
Kuvio 14. Kaavayksikkö tietojen täyttäminen Trimble Locus	35
Kuvio 15. Laskettu- ja piirretty tonttijako Trimble Locus	36
Kuvio 16. Uuden asian luonti Doriksessa	43
Kuvio 17. Uuden dokumentin lisäys Doriksessa	44
Kuvio 18. Pakolliset metatiedot	45
Kuvio 19. Uuden dokumentin metatiedot Doriksessa	46
Kuvio 20. Tilasiirto ja näkymä arkistoidusta toimituksesta Doriksessa	47
Kuvio 21. Näkymä Doriksen päävalikosta, jossa allekirjoitus työkalu	48
Kuvio 22. Tonttijakoprosessikaavio	51

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

AK	Asemakaava
AO	Asuinrakennusten korttelialue
Doris	Dokumenttien sähköinen arkistointi, dokumenttienhallintajärjestelmä
KIK	Kiinteistöinsinöörin käsikirja
KJL	Kuntajakolaki
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
Tweb	Asianhallintajärjestelmä

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä on toimeksiantajana Lahden kaupunki. Ohjaavana opettajana on toiminut Yliopettaja Aune Rummukainen. Kielenvalvojina ovat toimineet lehtorit Tuija Hyvönen ja Ulla Lajunen-Tuokko.

Aiheen tähän opinnäytetyöhön sain keskusteltuani kaupungingeodeetti Juha Helmisen ja kiinteistöinsinööri Mika Järvelän kanssa opintojeni loppuun saattamisesta. Aihe liittyy kiinteistönmuodostamisprosessin uudistamiseen, josta osaa tutkittava tonttijakoprosessi edustaa. Nykyinen tonttijaon laatija on eläköitymässä lähivuosina. Tonttijaon tekeminen on tarkoitus siirtää tulevaisuudessa osaksi yhden henkilön tekemää kiinteistönmuodostamisprosessia, eikä näin ollen erillistä tonttijaon laatijaa enää tarvita. Tonttijakojen määrä lisääntyy 1.1.2016 alkaen, kun Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan kuntaliitos astuu voimaan. Keskustelujen pohjalta päätin, että teen lopputyön tonttijakoprosessin tutkimisesta ja kehittamisestä. Työn valvojana on toiminut kiinteistöinsinööri Mika Järvelä.

Aihe rajattiin nykyisen tonttijakoprosessin tutkimiseen ja uuden liitoskunnalle sopivan prosessin kehittämiseen. Ajatuksena oli verrata nykyistä prosessia samassa tilanteessa olleiden kuntien toimintamalliin ja sitä kautta esittää uusi toimintamalli liitoskunnalle hyödynnettäväksi.

Tiedon keräämisen yhteydessä huomasin pian, ettei tonttijaosta ole kovinkaan paljon kirjallista tietoa saatavilla. Tonttijakoprosessi on erittäin tarkasti säädetty lailla ja näin ollen tärkeimmät tiedot löytyvät sieltä. Kiinteistöinsinöörin käsikirja KIK (verkkoversio), Asemakaava-alueen kiinteistötekniikka ja Internet julkaisut olivat kirjallisia teoksia, joita käytin työssäni lähteinä. Tein fyysisesti tonttijaon nykyisen tonttijaon laatijan kanssa ja samalla sain häneltä hyviä neuvoja ja ohjeita työn tekemiseen. Lisäksi suoritin verkkokyselyn muutamalle yhdistymisen läpi käyneelle kunnalle.

Pohdin työssäni minkälainen on jouheva, helposti toteutettava sekä ajallisesti tehokas tonttijakoprosessi Lahti-Nastola liitoskunnalle. Pohdin työssäni myös tonttijaon tekemisen tarvetta nykyisessä mittakaavassa. Tietoteknisten ohjelmien ja järjestelmien kehittyminen mahdollistaa suuremman roolin tonttijaon laatimisessa kaavan laatijoille ja valmistelijoille. Toimitusinsinöörille jää silti lopullinen tarkastamisvastuu tonttijakojen asiantuntijana. Kokonaisprosessista suuri aika menee kuulutuksen, tiedottamisen sekä valitusaikojen odottamiseen. Näiden asioiden nopeuttaminen vaatisi lakien ja asetusten muuttamista, koska tällä hetkellä ne ovat tarkasti määritettyjä Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä asetuksessa.

2 TONTTIJAKO

Tonttijako ei ole kiinteistötoimitus vaan erillinen osa kiinteistönmuodostusprosessia. Tonttijako tehdään prosessissa ennen kiinteistötoimituksia.

Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Asemakaava määrää rakennuskortteleiden ulkorajat, mutta se on epätäydellinen ohjaamaan rakentamista yksityiskohdaisemmin, koska siinä ei vahvisteta kortteleiden sisäisiä, eli tonttien rajoja. Tätä varten on erikseen kehitetty prosessin osaksi tonttijako, jossa vahvistetaan yksittäisten kaavatonttien rajat. Tonttijako voi sisältyä asemakaavaan tai se voidaan tehdä erikseen. Sitova tonttijako on tontin lohkomisen edellytys.

Asemakaava-alueen mukainen tontti on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen rakennuskiellossa, kunnes tontti on voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisena rekisteröity kiinteistörekisteriin. Rekisteröiminen tapahtuu pääsääntöisesti maanomistajan hakemuksesta tontin lohkomistoimituksen seurauksena. (Suomen kuntatekniikan yhdistys 2002, 23,40.)

2.1 Tonttijaon perusteita

Asemakaavan ja rakennuskaavan yhdistäminen maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) yhdeksi detaljikaavamuodoksi toi mukanaan lakiin uuden käsitteen ohjeellinen tonttijako. Ohjeellisen tonttijaon käyttäminen on mahdollistunut myös niissä kunnissa, joissa ennen aina tehtiin asemakaavaan liittyen sitova tonttijako. Ohjeellisen tonttijaon mukaiselle alueelle rakennusluvan hakeminen on yksinkertaisempaa kuin sitovan tonttijaon mukaiselle alueelle. Rakennuslupa voidaan myöntää, kun hallitsee koko rakennuspaikkaa. Rakennuspaikka voi muodostua myös useammasta kiinteistöstä. (Oksama A, 2015.)

Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Sitova tonttijako

osoittaa miten asemakaavan mukainen kortteli lohkotaan tonteiksi ja mille alueelle tontin rakennuslupa myönnetään. Tonttijako voidaan osoittaa asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta tulee määrätä asemakaavassa. Tonttijako voidaan myös laatia erillisenä, mutta silloin se on aina sitova. Asemakaavassa määrättyllä sitovalla tonttijaolla on tiettyjä oikeusvaikutuksia. Mikäli asemakaavassa määrättyä sitovaa tonttijakoa halutaan muuttaa, se voidaan tehdä kaavan muutoksen yhteydessä. Sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ei saa myöntää rakennuslupaa ennen tonttijaon hyväksymistä rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty sitova tonttijako. Sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ei saa myöntää rakennuslupaa ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin, eikä kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. (Jussila 2000, 33.)

Erillinen tonttijako tehdään alueen omistajan kirjallisesta hakemuksesta. Erillinen tonttijako laaditaan tonttijakokartalle, josta tulee ilmetä tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet koordinaatteineen, alueella olevat rakennukset sekä tonttien muodostajakiinteistöt ja määräalat osapinta-aloineen. Lisäksi tonttijakokartalla on tarpeen mukaan osoitettava alueella sijaitsevat tiedossa olevat maanalaiset johdot sekä mahdolliset rasitteet ja muut käyttöoikeudet. (Jussila 2000, 33.)

Asemakaavan yhteydessä laadittu tonttijako on sitova tai ohjeellinen. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. Asemakaavan yhteydessä osoitetusta sitovasta tonttijaosta laaditaan maaomaisuuden hallintapalveluissa erillinen tonttijakokartta ja tonttijako tulevat lainvoimaiseksi asemakaavan laillistuttua. (Jussila 2000, 33.)

Asemakaavan yhteydessä voidaan määrätä, että erillinen sitova tonttijako on tehtävä myöhemmin. Kun näin menetellään, tulee alue rakennuskieltoon ja rakennuskielto sitovan tonttijaon alueelta poistuu vasta sen jälkeen kun alueelle on laadittu erillinen tonttijako ja tontti on lohkottu sekä merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. (Kuopio tontit- ja rakentaminen tonttijako 2015.)

Kaupungin omistamalle maalle laaditun ensimmäisen asemakaavan mukainen tonttijako laaditaan kaupungin kustannuksella. Tonttijaon muutoksen kustannuksista vastaa yleensä muutoksen hakija. Erillisen tonttijaon laatimisen tai muuttamisen kustannuksista vastaa yleensä maan omistaja tai haltija, jos hän on sitä hakenut. (Kuopio tontit- ja rakentaminen tonttijako 2015.)

Tonttijaon muutosta koskevat samat lainalaisuudet ja se tehdään samoin periaattein kuin tonttijako. Tonttijaon muutos laaditaan joko erillisenä tai asemakaavan yhteydessä hyväksyttävänä tonttijakona. (Verohallinto 2013.)

Tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen. Erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. (Jussila 2000, 33.)

Edellä säädettyä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena. (Finlex 177/2013, 2.1.)

Erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksensä kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto. (MRA 37.4 §.)

Erillisestä tonttijaosta tulee aina tehdä tonttijakokartta (Liite 2). Siinä osoitetaan tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit sekä alueella olevat rakennukset. Kartassa tulee esittää myös muodostumislueitelo niistä muodostajakiinteistöistä ja -määräaloista, joista uudet tontit muodostuvat. Tarpeen mukaan voidaan esittää maanalaiset johdot, rasitteet ja muut käyttöoikeudet. Soveltuvimmaksi mittakaavaksi on todettu 1:500, mutta erityisissä tapauksissa voidaan käyttää suhdetta 1:1000, jotta kartta

ei tulisi liian suureksi ja vaikeaksi käsitellä. Tonttien pinta-alat tulisi merkitä 1 neliömetrin tarkkuudella ja rajojen pituudet 1 senttimetrin tarkkuudella. Vapaaehtoisesti tonttijako karttaan voidaan sisällyttää asemakaavatietoja. Esimerkiksi rakennusalan esittäminen voisi olla järkevää, koska sillä olisi merkitystä myöhemmin rakennuslupahakemukseen liitettävää tonttikarttaa laadittaessa. Tämä siinä tapauksessa, mikäli kunta ei erikseen katso tarpeelliseksi laatia rakennuslupakarttoja, vaan rakennusluvut hoidetaan tonttikartalla. (Suomen kuntatekniikan yhdistys 2002, 33.)

Tonttijaossa asianosaisia ovat jakoalueen ja naapurikiinteistöjen omistajat sekä myös kadun toisella puolella olevan kiinteistön omistaja, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa tämän kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Tonttijako tulee vireille asiakkaan hakemuksesta. Tonttijaon laatija tutkii edellytykset, tulkitsee kaavan, laskee tonttijaon ja laatii kartan. Suoritetaan naapurien kuuleminen ja asetetaan tonttijako nähtäville (ellei ole asianosaisten hyväksymistä). Tonttijaon hyväksyminen ja kuulutus. (Suomen kuntatekniikan yhdistys 2002, 34.)

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisten valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Jos rakennusvalvontatehtävä on sopimuksen nojalla annettu toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi, tämän tekemää hallintopäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely määräytyy rakentamisen sijaintikunnan tai toimenpiteen suorittamispaikan mukaisesti (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 25:187.1,2 §).

2.2 Asemakaava

Asemakaavatyö pyrkii luomaan pohjan asutuksen toteuttamiselle. Nykyaikainen asemakaavoitus koettaa muodostaa asumis-, työskentely- ja virkistätymisolosuhteet ihmisille asuivatpa he sitten maaseutukeskuksissa tai kaupungeissa. Asemakaavatyö on rakennussuunnittelun tärkeimpiä muotoja sillä se ei koske vain yksityistä rakennusta, vaan kokonaisia yhdyskuntia. Asemakaava on työohjelma, joka on pohjana järkipärisen yhdyskunnan- ja asutuksen rakentamisessa. (Meurman 1947, 9,10.)

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (Maankäyttö- ja rakennuslaki 50.1 §).

Asemakaavassa rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan tontteihin, mikäli se on maankäytön järjestämiseksi tarpeellista. Tonttijako voidaan määrätä, joko sitovana tai ohjeellisena tehtäväksi. Tonttijako on laadittava sitovana, jos kiinteistöjärjestelmän selkeys, korttelin rakennustehokkuus tai keskeinen sijainti sitä edellyttää. Tonttijaon sitovuudesta määrätään asemakaavassa ja se osoitetaan asemakaavakartalla. Asemakaavassa voidaan määrätä asemakaavan korttelille tai sen osalle erillinen tonttijako, joka on aina sitova. Asemakaavaa erillinen tonttijako ei muuta, mutta se pitää merkitä kiinteistörekisteriin. Samassa kaavassa voi olla ohjeellista ja sitovaa tonttijakoa. Tällaisessa tapauksessa on hyvä ilmaista kaavamääräyksellä, mistä alueesta on kysymys. Asemakaavan voimaantulon jälkeen tonttijaossa tapahtuvat muutokset näkyvät tonttijakoasiakirjoissa. (Ympäristöministeriö 2013, 206,207.)

2.3 Tonttijakoa ohjaava lainsäädäntö

Tonttijakoa ohjaa pääsääntöisesti Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 132/1999) sekä Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA 895/1999), Myös Kiinteistönmuodostamislaisissa (KML 554/1995) on tonttijaon laatimiseen liittyvää lainsäädäntöä jonkin verran.

2.3.1 Tonttijaon status ja oikeusvaikutukset

Korttelin jakautuminen tontteihin osoitetaan tonttijaolla. Asemakaavassa tonttijako voidaan osoittaa joko sitovana tai ohjeellisena. Kaavamääräyksestä tulee käydä ilmi, onko kyseessä sitova vai ohjeellinen tonttijako. Sitovuutta koskeva kaavamääräys voidaan antaa koko kaava-alueelle tai osalle kaava-aluetta. Rakennuskortteli voi muodostua yhdestä tai useammasta tontista. Tonttijako voidaan laatia korttelin osaan, jos se ei vaikeuta tai estä korttelin myöhempää käyttöä. (MRL 132/1999 11:78.2-3 §.) Tonttijako tulee laatia sitovana, jos alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijaon sitovuudesta määrätään asemakaavassa ja se osoitetaan asemakaavakartalla. (MRL 132/1999 11:78.1 §.)

Tonttijako voidaan jättää osoittamatta asemakaavassa. Tällöin voidaan kaavamääräyksellä edellyttää laadittavan erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijako on laadittava tarkoituksenmukaisesti ja siinä on kiinnitettävä huomiota maanomistusolosuhteisiin mahdollisuuksien mukaisesti. Tonttijakoa koskevia säännöksiä ei sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella. (MRL 132/1999 11:78.4-5 §.)

Sitovan tonttijaon käyttö on pääsääntöisesti tarpeellista kaupungeissa tai kaupunkimaisissa olosuhteissa. Sitovan tonttijaon tarpeellisuus tulee harkita asemakaavoituksen yhteydessä. Samalla on pohdittava antaako ohjeellinen tonttijako riittävän ohjauksen kunnan rakennuslupamenettelyyn.

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Rakennuslupaa ei saa myöntää sitovaa tonttijakoa edellyttävään rakennuskortteliin ennen tonttijaon hyväksymistä, ennen tontin kiinteistörekisteriin merkitsemistä, tai jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. Rakennuslupaa ei saa myöntää, jollei luvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos luvan myöntäminen vaikeuttaa muun korttelin osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. Jos tonttijaossa esitetyn tontin mukaiset osat kuuluvat eri omistajille, on tontinosan omistajalla oikeus lunastaa muu osa tonttia. Eräissä tapauksissa kunnalla on sekä velvollisuus, että oikeus lunastaa tontinosa. Tonttijaon mukainen tontti on muodostettavissa itsenäiseksi kiinteistöksi tontin lohkomistoimituksella.

2.3.2 Tonttijaon laatiminen

Asemakaavaan sisältyvän tonttijaon laatiminen tapahtuu asemakaavan valmistelun yhteydessä. Asemakaavan tai kaavamuutoksen vireille panija on kunta taikka maanomistaja- tai haltija. MRL:ssa ei ole säännöstä erillisen tonttijaon laatimisen vireille saattamisesta. MRL 79 §:ssä todetaan, että erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kuulemismenettelystä ei ole asetuksessa säännöksiä, joten siltä osin kunnat voivat menetellä tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla. Tonttijaon laatimisesta muutoin säädetään tarkemmin asetuksella. Erillisen tonttijaon laatijan pätevyydestä säädetään asetuksella. (MRL 79. 1-3 §.)

Tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen. Erityisesti syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. (MRA 37.1 §.)

Tonttijaon muuttamisessa, kumoamisessa ja asemakaavan mukaista ohjeellista tonttijakoa muutettaessa sitovaksi tonttijaoksi sovelletaan erillisen tonttijaon laatimista koskevia säännöksiä.

Tonttijaon tulee olla rakentamista ja muuta maankäyttöä ajatellen tarkoituksenmukainen. Maankäytön tehokkaan käytön kannalta on epätarkoituksenmukaista järjestää tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasiitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. (MRA 37.2,3 §.)

Erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään virkasuhteessa oleva maanmittausalan diplomi-insinööri, AMK-insinööri tai tekniikko. (MRA 37.4 §.)

Erillinen tonttijako laaditaan tonttijakokartalle, josta tulee ilmetä tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit, alueella olevat rakennukset sekä tonttien muodostajakiinteistöt ja -määräalat osapinta-aloineen. Lisäksi tonttijakokartalla on tarpeen mukaan osoitettava alueella sijaitsevat tiedossa olevat maanalaiset johdot sekä mahdolliset rasitteet ja muut käyttöoikeudet. Tonttijaon sisältyessä asemakaavaan kartalla osoitetaan tonttien numerot ja rajat. Muut 1 momentissa mainitut tiedot voidaan osoittaa erillisellä kartalla. (MRA 38.1,2 §.)

Erillinen tonttijakoehdotus on pidettävä julkisella ilmoitustaululla nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Nähtävälle asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava asianosaisille. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänä oloajan päättymistä.

Kuuleminen ja ilmoitus nähtävälle panosta voidaan tehdä samalla kirjeellä. Ilmoituksen lähettäminen ei ole tarpeen, jos asianosaiset ovat hyväksyneet tonttijaokoehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtävälle asettamista.

Jos kaikki asianomaiset ovat tonttijakoehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet, ei ehdotuksen asettaminen nähtäville ole tarpeen. (MRA 39.1,2,3 §.)

Erillisen tonttijaon hyväksymisestä on tiedotettava siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRA 40.1 §).

Tonttijako tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman (Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta 437/2005 93.2 §).

Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos se edistää korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton. Muutosta koskevien tonttien omistajien on oltava yksimielisiä muutoksesta. Kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään vähäisten tonttijaon tarkistusten tekemisestä. Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta. (MRL 80.1-5 §.)

Mikäli asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ei rakennuslupaa saa myöntää ennen tonttijaon hyväksymistä. Tontille ei saa myöntää rakennuslupaa ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin, eikä kortteliin jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. Rakennuslupaa ei saa myöntää, ellei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. (MRL 81. 1-5 §.)

Erillisen tonttijaon laatimisen tai muuttamisen kustannukset on kunnalla oikeus periä maanomistajalta- tai haltijalta, jos maanomistaja on sitä hakenut tai on pääosin edunsaaja. (MRL 82.1 §.)

Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos sitova tonttijako on osoitettu asemakaavassa. Kehittämiskorvaus määrätään kullekin kaavan mukaiselle tontille erikseen. Yhden omistajan yhteen käyttötarkoitukseen osoitetulla korttelialueella, ei tonttijaon osoittaminen asemakaavassa ole tarpeen. Tällöin kehittämiskorvaus voidaan määrätä korttelikohtaisesti.

Kunnan on päätettävä kehittämiskorvauksen perimättä jättämisestä, jos kunta muuttaa asemakaavaa tai tonttijakoa siten, että kehittämiskorvauksen perusteet olennaisesti poistuvat. (MRL 91 m.1 §.)

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla. Vastapäisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen sekä kunnalla. (MRL 194.1,2,3 §.)

Tonttijako tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Rakennuskielto, jota tarkoitetaan 53 §:n 3 momentissa, tulee kuitenkin voimaan kaavan hyväksymispäätöksellä. Kunnan tulee lähettää viipymättä päätös tonttijaosta tiedoksi asetuksella tarkemmin säädetäville viranomaisille. (MRL200.1-3 §.)

Tonttijakoa koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon. (MRL 202.1 §.)

Mikäli tonttijako on tullut voimaan rakennuslain nojalla, on se voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena sitovana tonttijakona. Asemakaava, joka on tullut voimaan rakennuslain nojalla eikä sen alueella ole hyväksyttyä tonttijakoa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena asemakaavana. Tällaisella asemakaava-alueella edellytetään Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n mukaisesti laadittavaksi erillinen tonttijako. (MRL 212.1,2.)

2.3.3 Kiinteistönmuodostus

Määräala voidaan muodostaa kiinteistöksi tai siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomistoimituksella. Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan loh-

komalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttijaosta voidaan poiketa vähäisiä määriä, mutta vain toimitusmiesten päätöksellä ja asetuksen säädöksiä noudattaen. (KML 20.1 §.)

Sitovan tonttijaon alueella lohkominen voidaan suorittaa vain tonttijaon mukaisen tontin muodostamiseksi ilman kunnan suostumusta. Muutoin eli ohjeellisen tonttijaon alueella lohkomista ei saa suorittaa niin, että se vaikeuttaa sanotun kaavan toteuttamista. (KML 32.1,2 §.)

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistajan on pantava vireille vaatimus tontin muun osan lunastamisesta vuoden kuluessa asemakaavan, jossa on määrätty sitova tonttijako, tai erillisen tonttijaon voimaantulosta. Kunnalla on oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat, mikäli vireillepanoa ei ole tehty 60 päivän kuluessa siitä, kun kunnan vaatimus on annettu hänelle tiedoksi. Kunnalla on lunastusoikeus vain, jos hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle. (KML 62 a.1 §.)

3 LAHTI-NASTOLA LIITOSKUNNAN ESITTELY

3.1 Kuntaliitos

Kuntaliitoksella tarkoitetaan kahden tai useamman kunnan vapaaehtoista tai pakotettua yhdistymistä yhdeksi kunnaksi. Kuntaliitoksessa voidaan yhdistää kokonaisia kuntia tai jakaa kunta useamman naapurikunnan kesken. (Kuntaliitto 2014.)

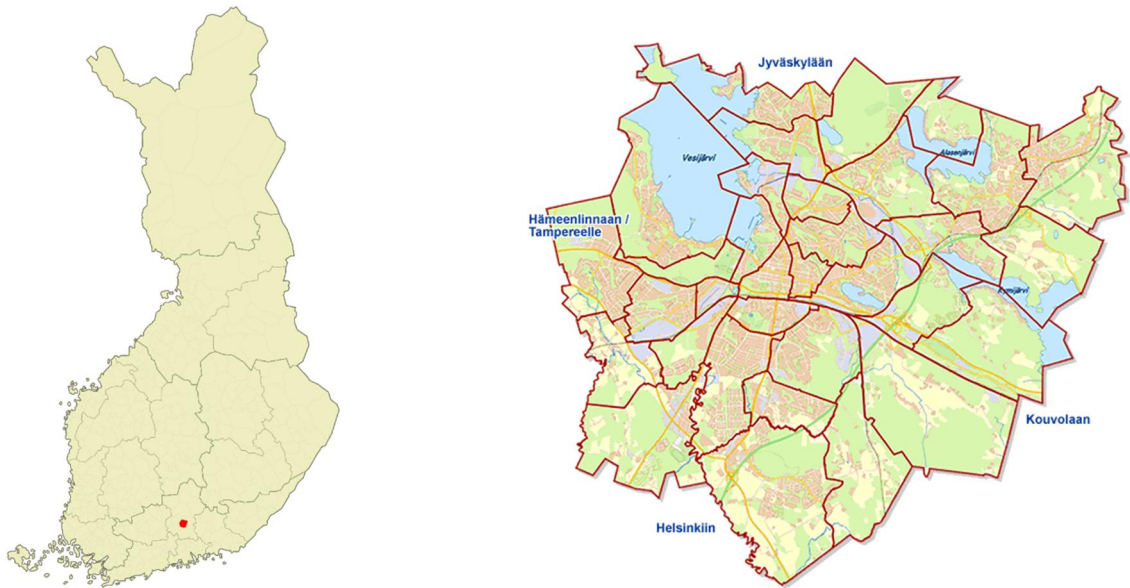
Yleensä kuntaliitoksen syyt ovat taloudellisia ja toiminnallisia, mutta toisinaan myös aluepoliittisia. Kuntaliitosten taustalla vaikuttavat usein heikko taloustilanne ja toimintaedellytysten heikentyminen. Kuntaliitosten menettelytavasta säädetään kuntajakolaissa (KjL 1698/2009). Kuntarakenteen kehittämisen tavoitteena on elinvoimaista, eheää ja yhdyskuntarakenteeltaan toimivaa kuntarakennetta. Kunta tulisi muodostua työssäkäyntialueesta tai muusta toiminnallisesta kokonaisuudesta, jolla on taloudelliset ja henkilöstövoimavaroihin perustuvat resurssit vastata kuntalaisten palveluiden järjestämisestä ja rahoituksesta. (KjL 2 §, Björn 2015, 9.)

Kuntajaon muuttamisesta säädetään lailla ja siitä päättää valtioneuvosto tai valtiovarainministeriö. Eesityksen kuntaliitoksesta tekevät muutoksen kohteena olevien kuntien valtuustot yhdessä. Valtuustot valitsevat yhdistymishallituksen, joka vastaa yhdistymissopimuksen toimeenpanosta ja huolehtii uuden kunnan toiminnan ja hallinnon järjestämisen valmistelusta. (KjL 10 §.) Kuntien valtuustot esittävät yhdessä yhdistymistä Valtioneuvostolle, joka tekee päätöksen liittymisestä. Valtioneuvosto päättää, myös kuntajakoa koskevan esityksen hylkäämisestä. Kuntien yhdistymisestä voidaan päättää, vaikka valtuustot vastustaisivat sitä, jos ehdotus kuntien yhdistymisestä on saanut enemmistön kannatuksen yhdistymistä vastustaneen kunnan kansanäänestyksessä. (KjL 1,5,10,18,21 §.)

3.2 Lahti ja Nastola liitokseen

3.2.1 Lahden kaupunki

Lahti (60°59'0"N, 025°39'0"E WGS84) on perustettu 1878, jolloin se sai kauppalaoikeudet. Itsenäinen kaupunki Lahdesta tuli 1905. Kaupunki sijaitsee Vesijärven etelärannalla ja se kuuluu Päijät-Hämeen maakuntaan (Kuvio 1). Lahden kaupunki on voimakkaasti uudistuva 103 811 asukkaan kasvukeskus. Metropolialueella sijaitsevassa Lahdessa kaupunkielämä on aktiivista, palvelut korkeatasoisia ja luonnonläheinen asuinympäristö viihtyisä. Ympäristön ja muotoilun edelläkävijänä Lahti tarjoaa näköalapaikan kaupunkikehitykseen.



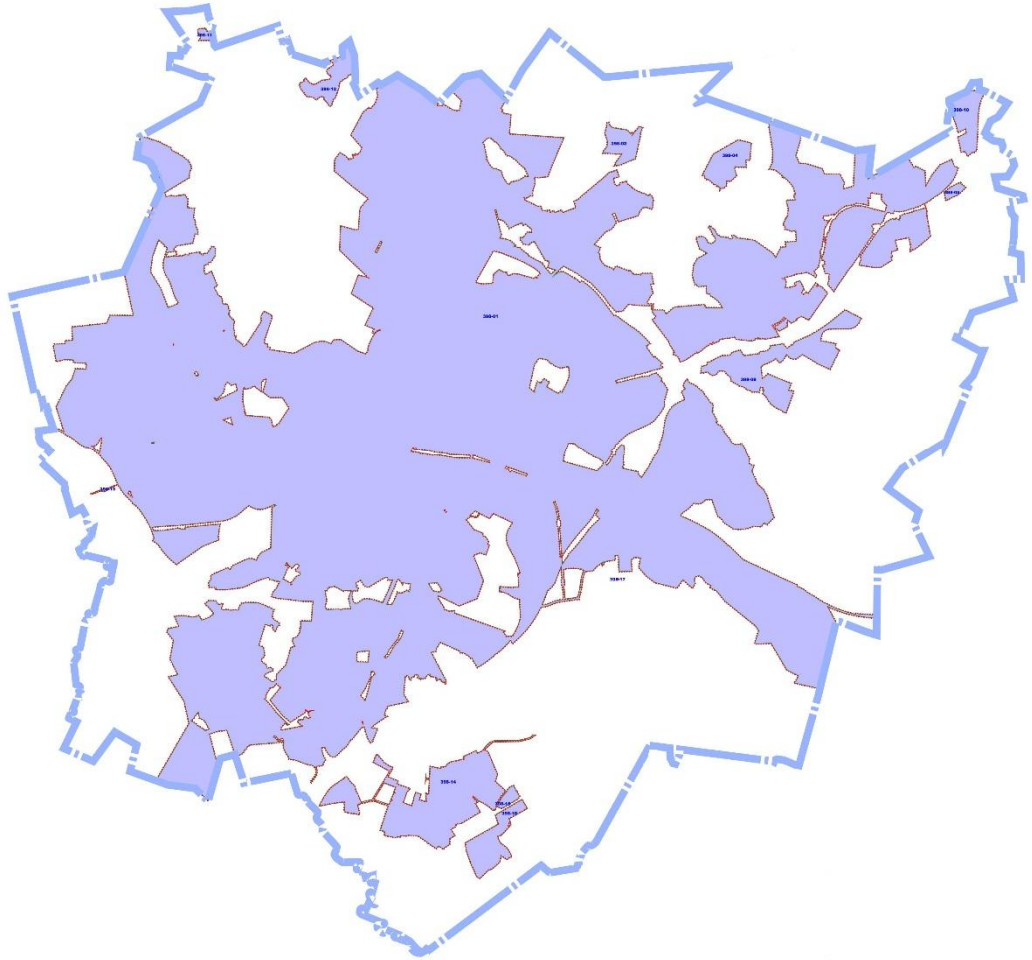
Kuvio 1. Lahden kaupunki (Lahden kaupunki karttapalvelu 2014)

Lahden kaupungin pinta-ala on noin 155 km², josta vettä noin 20 km². Lahden kaupungin maanomistus on noin 71 %. Lahden rajanaapurikunnat ovat Hollola lännessä ja pohjoisessa, Nastola idässä ja Orimattila etelässä (Kuvio 2). Kaupunki sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, sillä kaupungin läpi kulkee kantatie 12 ja Valtatie 4 sekä idän päärata. Helsinki-Vantaa lentokentälle on noin 100 km.



Kuvio 2. Lahden naapurikunnat (mukaillen Lahti Region 2015)

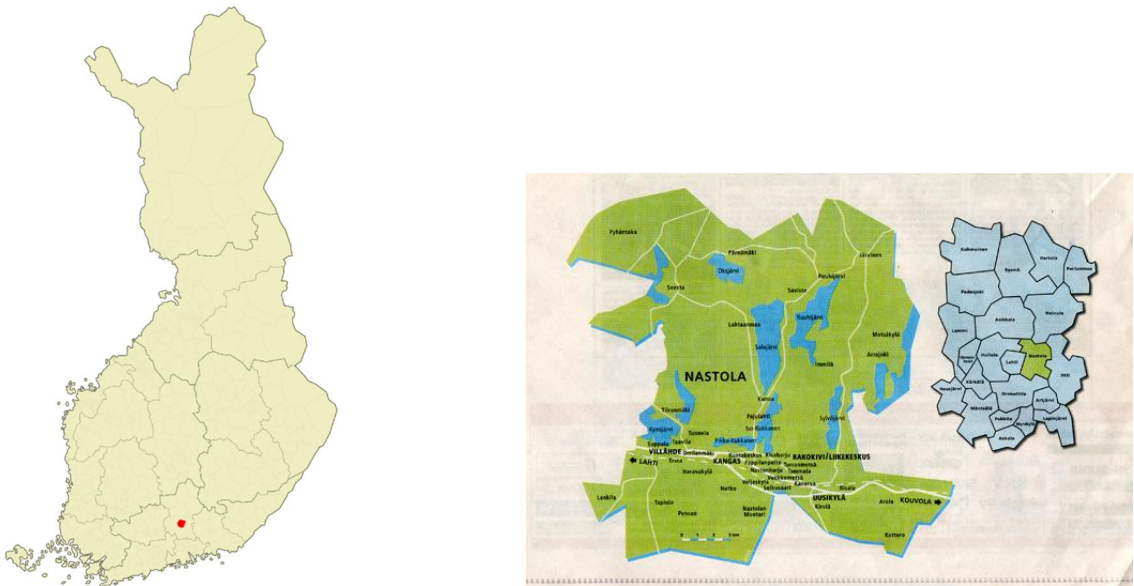
Lahden kaupungin pinta-alasta on asemakaavoitettua aluetta (Kuvio 3) noin 54 prosenttia eli 73 km².



Kuvio 3. Lahden kaupunki asemakaavoitettu alue (Lahden kaupunki 2014)

3.2.2 Nastolan kunta

Nastola ($60^{\circ}56'55''\text{N}$, $025^{\circ}55'50''\text{E WGS84}$) (Kuvio 4) on noin 14 905 asukkaan Lahden seutukunnan kunta, jossa kaunis luonto ja asutus muodostavat sopusointuisen kokonaisuuden. Kunta kuuluu Päijät-Hämeen maakuntaan. Tunnusomaista Nastolalle ovat Salpausselkä, metsät ja monet järvet.



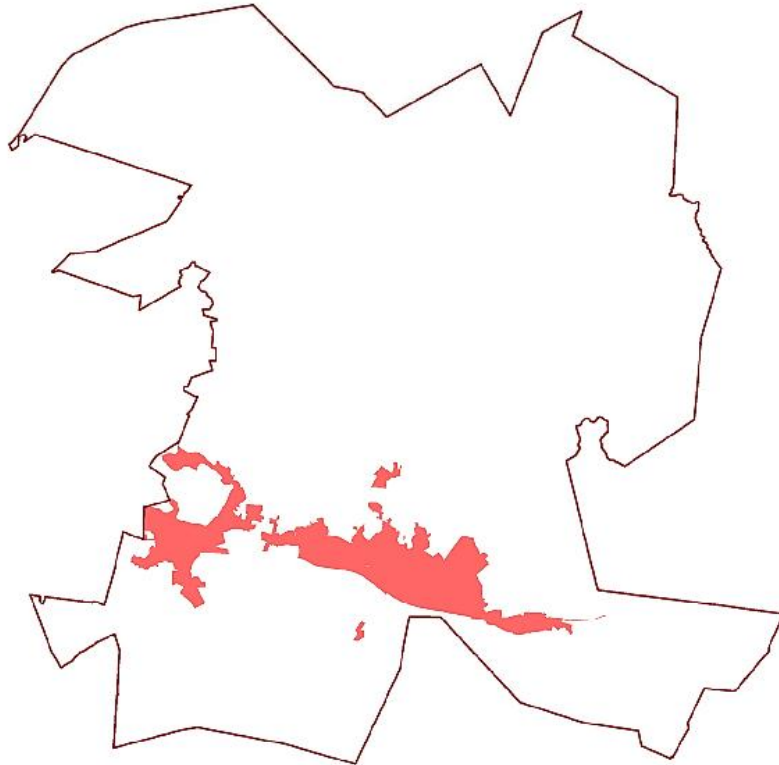
Kuvio 4. Nastolan kunta (Hietanen A. 2011)

Nastolan pinta-ala on noin 363 km², josta vettä noin 38 km² sekä rantaviivaa 217 km. Vapaa-ajan asuntoja Nastolassa on noin 1545 kappaletta. Nastolan kunnan maanomistus on noin 5 %. Nastolan rajanaapurikunnat ovat Asikkala, Heinola, Hollola, Iitti, Lahti ja Orimattila (Kuvio 5). Nastola sijaitsee Valtatie 12 varrella. Nastolaan pääsee paikallisjunalla Lahti-Kouvolarataa pitkin. Helsinki-Vantaa lentokentälle on noin 120 km.



Kuvio 5. Nastolan naapurikunnat (mukaillen Lahden seudun kuntajakoselvitys 2009)

Nastolan kunnan pinta-alasta on asemakaavoitettua aluetta (Kuvio 6) noin 7 % eli 2500 ha. Asemakaavoitetulla alueella asuu noin 75 % kunnan asukkaista.



Kuvio 6. Nastolan kunta asemakaavoitettu alue (Nastolan kunta 2015)

3.2.3 Uusi Lahden kaupunki

Lahden alueen aluejako muuttuu 1.1.2016, kun Lahden ja Nastolan kunnat yhdistyvät uudeksi Lahden kaupungiksi (Kuvio 7). Uudesta Lahden kaupungista on tulossa Suomen kahdeksanneksi suurin kaupunki, lähes 120 000 asukkaalla. Yhdistyvillä kunnilla on yhteensä yli 5000 vakituista työntekijää.

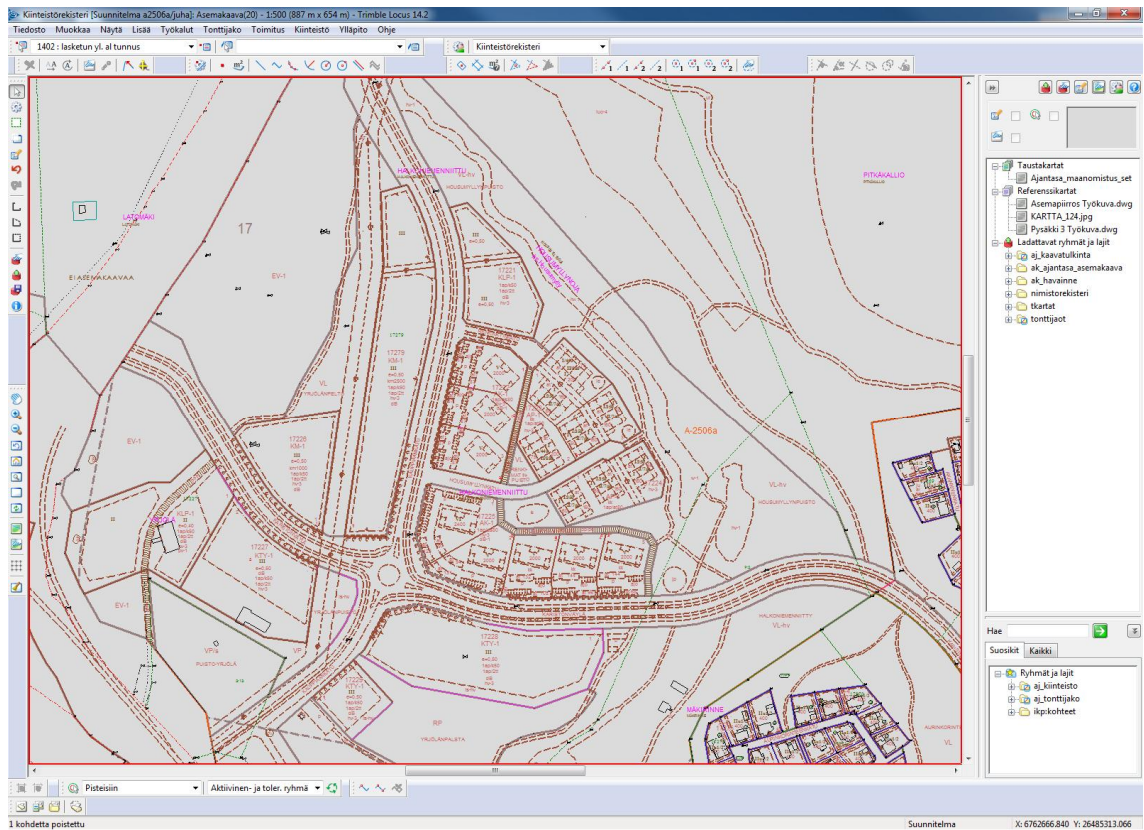


Kuvio 7. Uusi Lahden kaupunki (Lahden kaupunki, Salpausselän kaupunki 2015)

4 ERILLISEN SITOVAN TONTTIIJAON LAATIMINEN LAHDESSA

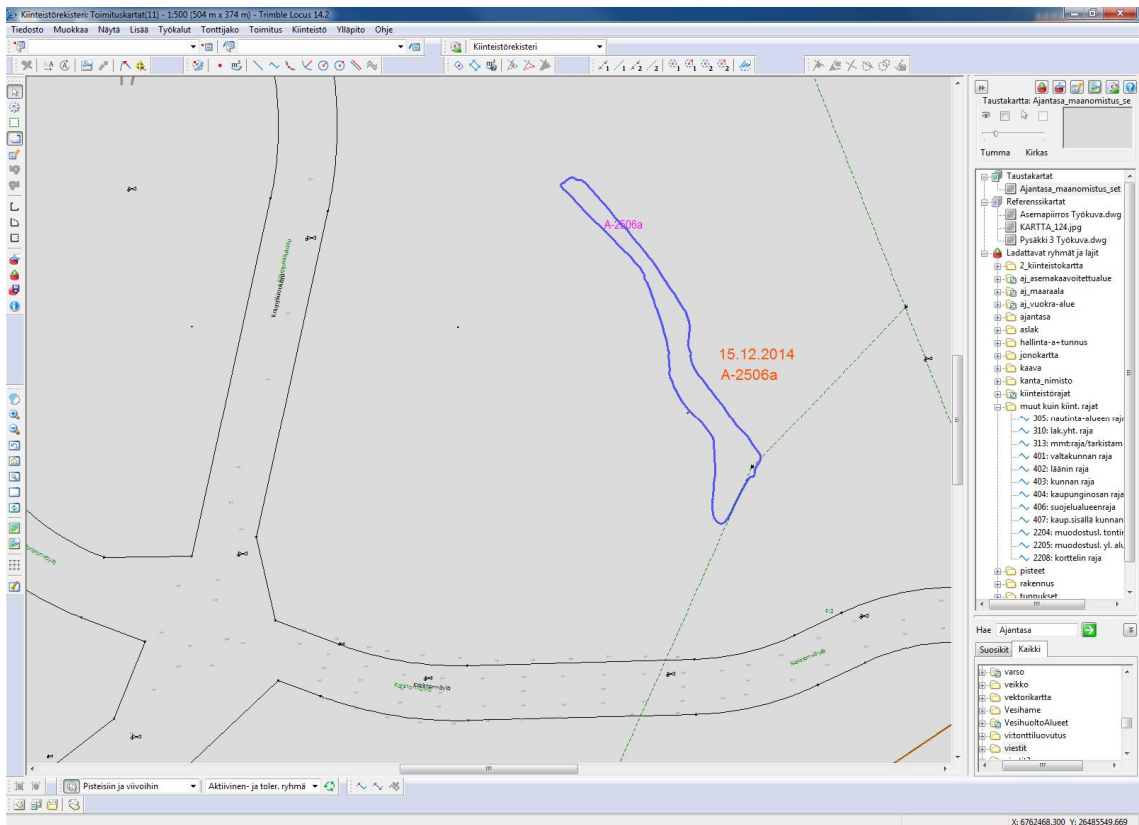
4.1 Nykyinen prosessi

Nykyinen prosessi erillisen sitovan tonttijaon laatimiseksi lähtee liikkeelle kaavatulkinnaista. Asemakaavanlaatija lähettää Trimble Locus kaavasuunnitelmaosoitteen tonttijakajalle. Sen jälkeen tonttijakaja avaa suunnitelman ohjelmalla (Kuvio 8). Lopuksi tonttijakaja tutkii suunnitelman istuvuuden olemassa olevaan kiinteistöjoutukseen.



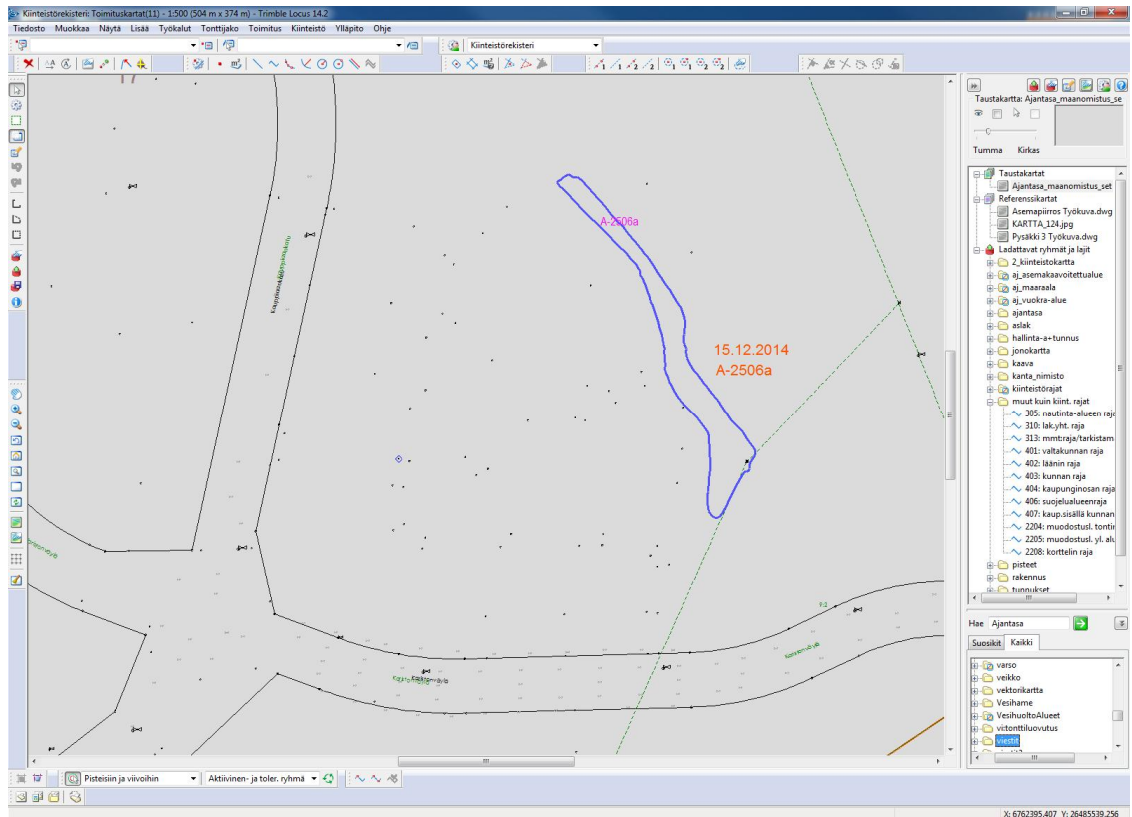
Kuvio 8. Kaavasuunnitelma Trimble Locus -ohjelmassa

Tonttijakaja suorittaa kaavatulkinnan. Ensimmäisenä kaavatulkinnan työvaiheena on vanhojen määrävien rajojen etsiminen (Kuvio 9). Vanhoista määrävistä rajoista liikkeelle lähteminen vähentää kiinteistöjaotuksen kannalta vaikeiden pienten suikalekiinteistöjen muodostumista. Kaavayksiköiden suorakulmaiseksi laskemisessa on tärkeää lähteä määrävistä rajoista liikkeelle.



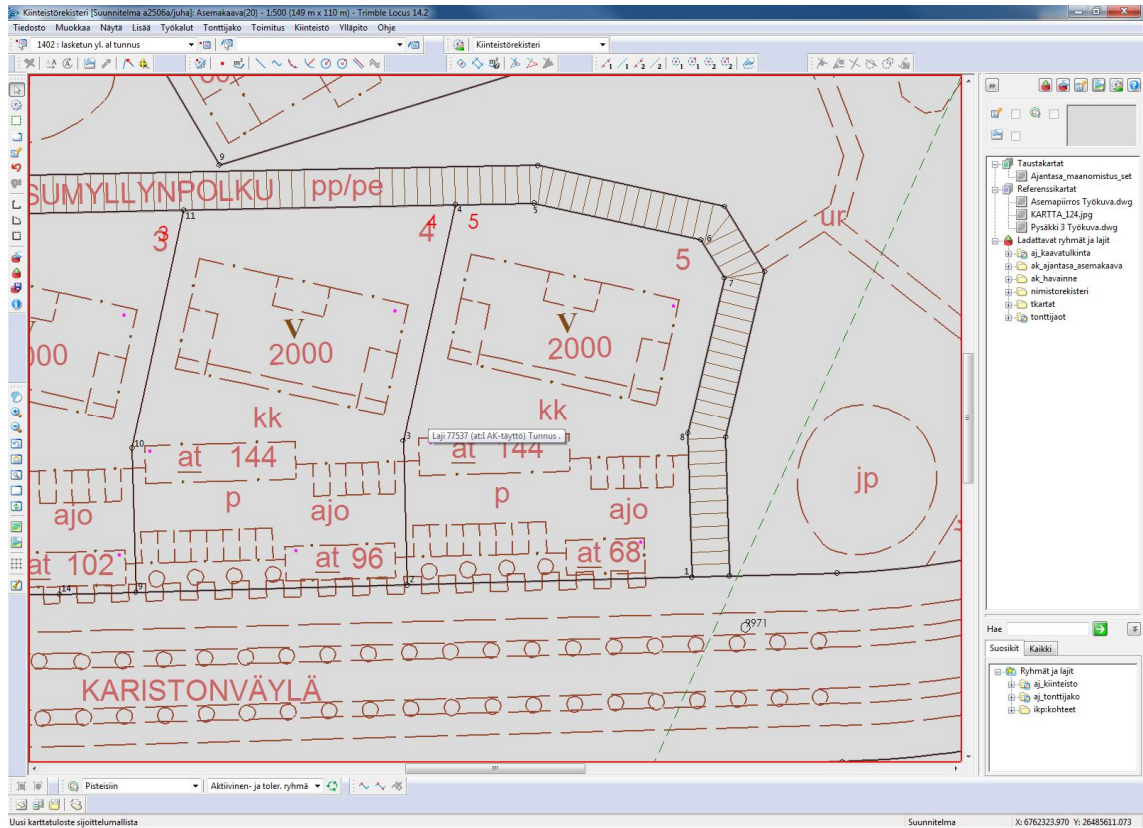
Kuvio 9. Kaavasuunnittelualue Trimble Locus -ohjelmassa

Tarkastetaan suunniteltujen kortteleiden sopivuus olemassa oleviin kiinteistörajoihin ja elleivät ne sovi, niin muutetaan suunnitellut rajat olemassa olevien mukaisiksi. Sama läpikäynti koskee myös yleisiä alueita, teitä ja muita alueita. Sen jälkeen lasketaan kaavasuunnitelmaan tonttijakopisteet. Lopuksi tarkastetaan olemassa olevien maarekisteripyykkien ominaistiedot ja puhdistetaan kartalta kaava-alueella olevat ylimääräiset kohteet (Kuvio 10).



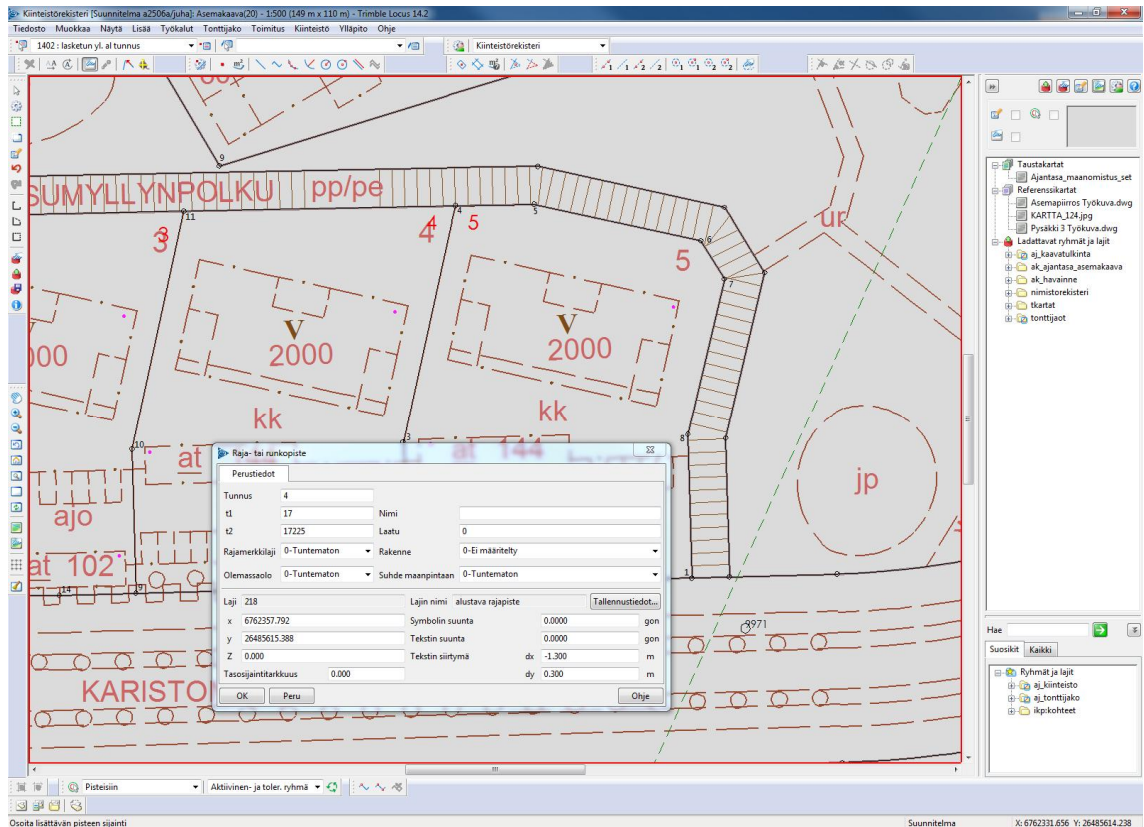
Kuvio 10. Lasketut kaavayksikköpisteet Trimble Locus

Tontit, kadut, puistot ym. alueet piirretään laskettujen tonttijakopisteiden mukaisesti Trimble Locus -ohjelmaan. Sen jälkeen annetaan alueille kortteli- ja tontti-tunnukset. Lopuksi muodostetaan alueet kartalle (Kuvio 11).



Kuvio 11. Laskettu ja piirretty kaavayksikkö Trimble Locus

Muutetaan laskettujen tonttien lasketut apupisteet alustaviksi rajapisteiksi. Täytetään pisteiden tiedot Trimble Locus -ohjelmaan (Kuvio 12). Sen jälkeen tietoihin lisätään tunnuksen kohdalle pyykin numero, t1 kaupunginosa ja t2 korttelinnumero. Lopuksi pisteen sijaintia kartalla muutetaan dx ja dy lukuja muuttamalla.



Kuvio 12. Tonttipyykin ja tietojen lisääminen kartalle Trimble Locus

Tonttijaosta tehdään Trimble Locus -ohjelmalla korttelilaskut. Kartalta valitaan tonteittain kaikki rajapyykit, jolloin ohjelma kiertää laskiessa tontin ympäri ja kerää pisteiden koordinaatit, rajamitat, kaaren säteet ja mitat sekä tontin pinta-alan. Lopuksi laskentaan kirjoitetaan, mistä tilasta tontti muodostuu (Kuvio 13).

MYLLYPOHJA 17, Karttalehti K9
KORTTELI 17225, TONTTI 4
ASEMAKAAVA A-2506a, hyväksytty 15.12.2014 KV
26.5.2015 JU

PINTA-ALA JA RAJAMITAT KOORDINAATEISTA

Alueen nimi: TONTTI 4

Tunnus	Laji	Tunnus_1	Tunnus_2	X	Y		
2	218	17	17225	6762297.149	26485607.721	T: 398.2483	S: 22.972
3	218	17	17225	6762320.112	26485607.089	T: 13.8012	S: 38.583
4	218	17	17225	6762357.792	26485615.388	T: 298.7693	S: 43.300
11	218	17	17225	6762356.955	26485572.096	T: 213.6037	S: 38.875
10	218	17	17225	6762318.964	26485563.852	T: 198.2488	S: 23.015
9	218	17	17225	6762295.958	26485564.485	T: 98.2468	S: 43.252
2	218	17	17225	6762297.149	26485607.721		

Pinta-ala = 2623.23

TONTTI 4 Muodostuu tilasta 398-403-3-16

TONTTI 4 pinta-ala = 2623.23 2623 m²

Kuvio 13. Korttelilasku

Lisätään ohjeellisen kaavayksikön (tontin) tiedot Trimble Locus -ohjelmaan. Valitaan kaavayksikön tunnus kartalta. Sen jälkeen kaavayksikön tiedot välilehdeltä avautuu täytettävä kaavayksikön lokerikko. Valitaan tontille kaavat, muodostajat, sijainti ja ulottuvuus sekä pinta-ala tonttijaossa ohjelman kautta päivittämällä. Lopuksi hyväksytään ok näppäimellä (Kuvio 14).

Kaavayksikkö

Tunnus: 398-17-225-4 Kaavallinen olotila: 1-Voimassa

Sijaintikunta: 398 Lahti Tila:

Rekisteriyksikkölaji: 33-Ohjeellinen kaavatontti

Perustiedot: Kaavat | Kiinteistöjaon muutokset | Osoitteet | Dokumenttiarkisto

Tonttijako

Kaavan tonttijaon laji: 1-Erillinen tonttijako

Tonttijako: Tiedot...

Pinta-ala tonttijaossa: 2623 m² Hae muodostajilta

Kumoava tonttijako: Vireillä Tiedot...

Kaavayksikkö muodostettu tonttijaosta poiketen Kaavayksikön käytetty rakennusoikeus [m²]: 0.00

Sijainti ja ulottuvuus

Pinta-ala: 2623 m² Määrittämistapa: 1-Geodeettinen

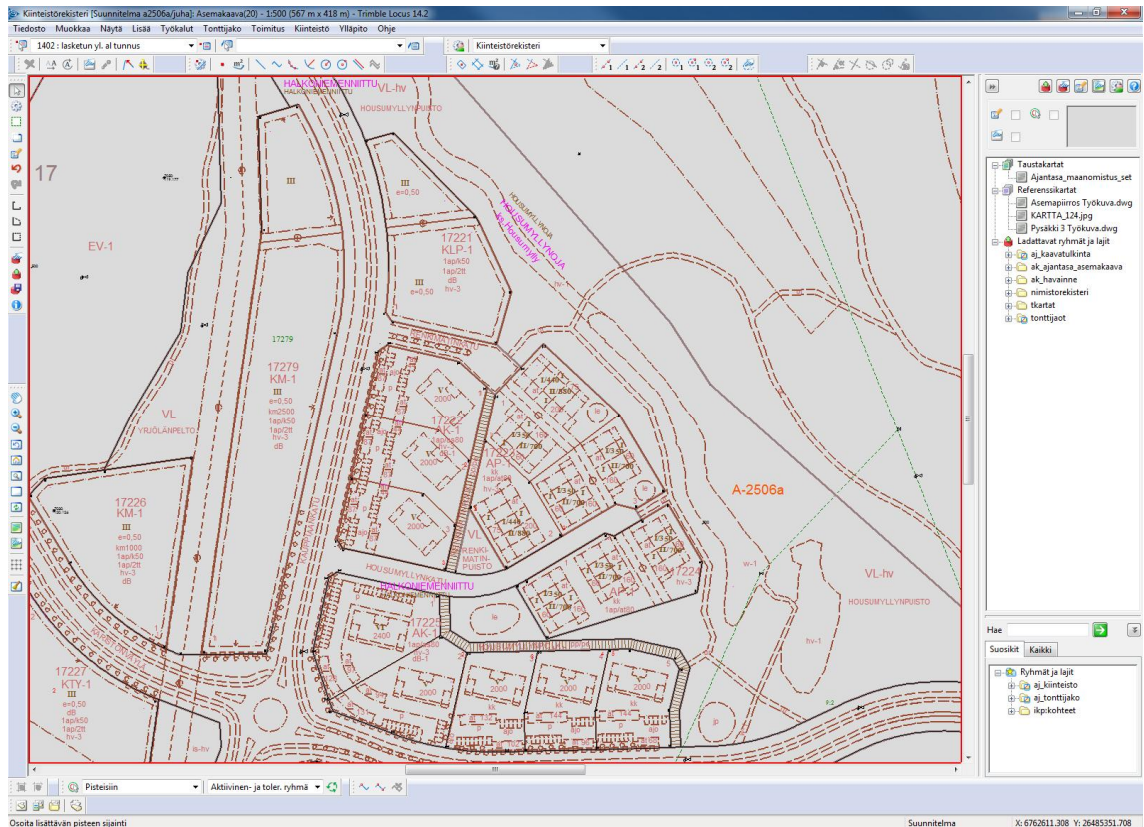
Karttalehti: K9 Alue: 501004

Huomautukset

OK Hyväksy Peru Historia... Ohje

Kuvio 14. Kaavayksikkötietojen täyttäminen Trimble Locus

Valitaan kartalta tonttijakoon sisältyvät kiinteistötunnukset ja perustetaan tonttijako Trimble Locus -ohjelmaan. Sen jälkeen täytetään ohjelman tonttijakoon tarvittavat tiedot. Lopuksi tallennetaan laskettu ja piirretty valmis tonttijako ohjelmaan (Kuvio 15).



Kuvio 15. Laskettu ja piirretty tonttijako Trimble Locus

4.2 Tonttijaon hyväksyminen Lahdessa

Lahden kaupungilla tonttijakojen tekeminen ja hyväksyminen on delegoitu maanmittausteknikolle. Maanmittausteknikko tekee tonttijaosta viranhaltijapäätöksen, tiedottaa asianosaisia sekä asettaa tonttijaon julkisesti nähtäville ennen hyväksymispäätöksen tekemistä. Tonttijaon nähtäville asettaminen ei ole tarpeellista, jos kaikki asianomaiset ovat tonttijakoehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet. Tonttijako hyväksytään ja määrätään tulemaan voimaan välittömästi.

Tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi ja ellei saada muistutuksia, hyväksytään tonttijako ja määrätään tulemaan voimaan välittömästi. Jos saadaan muistutuksia, tutkitaan muistutukset ja tehdään mahdolliset vaadittavat muutokset, jonka jälkeen hyväksytään tonttijako Twebissä ja määrätään tulemaan voimaan välittömästi. Muistutuksen tekijälle lähetetään päätös tiedoksi.

Hyväksymisestä kuulutetaan kunnallisella ilmoitustaululla päätöstä seuraavana keskiviikkona. Asianosaisille lähetetään oikaisuvaatimusohje. Mikäli asianosainen tekee oikaisuvaatimuksen, laaditaan siihen vastine. Kaupunginhallitus ratkaisee asian ja päätöksestä asianosaisella on valitusoikeus. (Leppänen, H. 2015.)

5 KYSELY VERTAILUKAUPUNGEILLE

Kyselytutkimuksella on pyritty selvittämään tonttijakoprosessin kulkua sellaisissa kaupungeissa, jotka ovat yhdistyneet ympäristökuntien kanssa. Kyselytutkimuksen kysymykset on tehty yhdessä työnohjaaja Mika Järvelän kanssa. Kysymysten tarkoituksena on havainnoida käytännössä sovellettavia keinoja ja menetelmiä tonttijaon tekemisessä. Tietoisuus käytännön keinoista ja niiden käytöstä auttavat vahvistamaan oman tonttijakoprosessin toimintoja. Lisäksi kyselyllä on pyritty selvittämään, mitä ongelmia valituilla kaupungeilla on ollut tonttijakojen tekemisen kanssa sekä tekisivätkö he jotain toisin saadun kokemuksen perusteella. Kyselyyn valittiin Jyväskylä, Kouvola, Oulu, Hämeenlinna ja Kuopio.

Kyselytutkimus on lähetetty 14.8.2015 sähköpostin välityksellä. Kysely on osoitettu kaupunkien kiinteistönmuodostuksen vastaaville. Kyselyn johdanto ja kysymykset on esitetty liitteessä 1. Kyselyyn on vastannut kaupunkien kiinteistönmuodostuksesta vastaavat viranhaltijat, ja näin ollen kyselyn tulokset voivat poiketa kaupunkien virallisesta kannasta.

Kyselyyn tuli vastauksia kaikkiaan 4 kaupungista eli vastausprosentti oli 80. Tulos on netin välityksellä suoritetulle kyselylle erinomainen. Kyselyn vastauksia on käsitelty kysymys kerrallaan ja otettu hyvät sekä huonot asiat jatkotarkasteluun. Lisäksi on paneuduttu siihen, miten vastauksien antia voidaan hyödyntää omassa tonttijakoprosessissa. Kysely oli otettu vastaan erittäin hyvin ja vastanneet tahot halusivat sen tuloksia myöhemmin tarkasteltavaksi.

Kysymykset on luokiteltu kolmen otsikon alle. Otsikoiden alle on koottu niihin liittyvät kysymykset.

5.1 Tonttijaon ja kaavatulkinnan tekijät

Vertailu kaupungeissa kaavas suunnitelman laativat pääosin kaupunkien omat yksiköt. Tonttijakojen laatijoita eli kaavan tulkitsijoita kaupungeissa on useampia. Tonttijakojen hyväksyntä on delegoitu yhdelle henkilölle.

5.2 Tonttijakojen määrä, tekemisen resurssit, tulevaisuuden näkymät

Vertailukaupungit pyrkivät pääsääntöisesti noudattamaan asemakaavassa esitettyä ohjeellista tonttijakoa. Ohjeellisesta tonttijaosta poikkeamia pyritään ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan. Osassa kaupungeja on tavoitteena tehdä sitova tonttijako koko yhdistyneen kunnan asemakaava alueelle, kun taas toisilla on tavoitteena tehdä korttelin osia tarpeen mukaan. Kysymyksellä 5 pyrittiin selvittämään, tekisivätkö yhdistyneet kaupungit tonttijaot samoin ja samoille alueille nyt, saadun kokemuksen perusteella. Saatujen vastauksien perusteella kaikki kaupungit tekisivät samoin, jos joutuisivat samaan tilanteeseen uudelleen.

Tonttijakoa tarvitsevien kaava-alueiden laajuudesta ja muodostettavien tonttien määrästä kysyttiin kysymyksellä 6. Kaupungit eivät olleet tilastoineet rakennuspaikkojen määriä. Määrät vaihtelivat eri kuntien alueilla suuresti.

Tonttijakojen hallinnollinen työ lisääntyi merkittävästi, mikäli koko asemakaava-alue otettiin rekisterinpitoon. Ennen kuntaliitosta tonttijaot tehtiin suurelta osin kaupungin omistamille maille. Kuntaliitoksen toteutumisen jälkeen suuri osa tonttijaosta tehdään yksityisten maille, mistä johtuen neuvottelut ja tiedotukset ovat lisääntyneet merkittävästi. Kaupungeissa, joissa rekisterinpitoon on otettu vain korttelin osia kerrallaan, työmäärän lisääntyminen on vähäistä. Kiinteistönmuodostuksen lisääntyneet työt saatiin tehtyä ilman lisäresursseja.

Kysymyksellä 9 pyrittiin selvittämään, kuinka kauan koko kaava-alueen saattaminen kiinteistörekisterin piiriin vie aikaa. Vastauksissa oli pientä hajontaa, mutta

niistä kävi selkeästi esille että erittäin kauan. Työ etenee hitaasti, koska samat työntekijät huolehtivat kaikesta kaupungin alueen kiinteistönmuodostuksesta.

Kysymys 10 oli muotoiltu hieman huonosti ja siihen saatiinkin huomautuksia vastausten mukana. Vastauksista selvisi, että ensimmäinen tonttijako asemakaava-alueella on aina maksuton. Ohjeellisen tonttijaon alueella laadunmuutos tilasta tontiksi tehdään eri tavoin eri kaupungeissa, joko maksutta tai täysimääräisellä maksulla.

5.3 Tonttijaon kehittyminen kuntaliitoksen yhteydessä

Kaupunkien tonttijakoprosessia on kehitetty muista lähtökohdista, kuin kuntaliitoksesta. Työmäärän lisääntyminen on pakottanut kaupungit lisäämään tiimityöskentelyä. Tonttijakoprosessi on kaikilla kyselyyn vastanneilla kaupungeilla samankaltainen, myös prosessin kehitystyö on kaikilla työn alla.

Kysymyksellä 13 pyrittiin selvittämään, onko kaupungeilla käytössä toimitusinsinööreittäin jaettu aluejako. Osa vertailukaupungeista ei ollut ottanut käyttöön tiukkaa aluejakoa. Tärkeimpänä perusteluna oli, että toimitusinsinöörien poissaolo aiheuttaisi suuria ongelmia alueiden valmistumisen aikatauluissa, eikä alueen työntekijän poissaoloa olisi paikkaamassa kukaan. Tonttijaot jaetaan toimitusinsinööreille kiireellisyysjärjestyksessä, eikä heidän poissaolot näin ollen sekoita alueiden valmistumista. Osa kaupungeista oli ottanut käyttöön aluejakomallin ja piti sitä hyvänä. Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan yhdistyminen on pieni verrattuna vastanneisiin kaupunkeihin. Kokemuksien perusteella yhdistyneen kaupungin jakaminen aluejakomallin mukaisesti tonttijakojen tekijöille, näyttäisi toimivan hyvin niissä kaupungeissa, joihin on liittynyt useampi kunta.

5.4 Tutkimustulokset

Kysely vahvistaa aiemmin kirjallisuudesta ja haastatteluista saatuja havaintoja. Kyselystä saatuja tuloksia käytetään tämän työn lopputuloksen yhtenä osiona. Työn lopputuloksena on tarkoitus saada kehitettyä Lahden uuden kaupungin tonttijakoprosessia kiinteistönmuodostukselle hyödynnettäväksi. Tähän kyselyyn vastanneet vertailukaupungit ovat olleet aikaisemmin samassa tilanteessa ja siksi heiltä saadut kokemukset ovat erittäin suuressa osassa mietittäessä mikä on Lahden kaupungille sopiva malli.

Kyselystä selvinneiden tietojen sekä oman kokemuksen perusteella olen luonut ajatuksen, että tonttijakoprosessin kehittäminen on kesken suurimmassa osassa kaupungeja. Tonttijako on niin lailla säädely toiminta, että sen kehittäminen vaatii valtiovallan mukana oloa, eli lainsäädännöllisiä muutoksia.

Kysely toi esille, ettei vertailukaupungit tehneet tonttijakoja samoilla toimintatavoilla. Tonttijakoja tehtiin, joko osalle asemakaava-alueesta tai koko asemakaava-alueelle. Yhdistyneen kunnan asemakaava-alue jaettiin tonttijakojen tekijöille, joko aluejakomallin tai kiireellisyyden mukaan. Tonttijakojen tekemisestä perittävässä maksuissa oli erilaisia käytäntöjä vertailukaupunkien kesken. Osa kaupungeista peri kaikki kulut asiakkaalta, kun taas osa teki tonttijaot kaupungin kustannuksella.

Yhteenvedona kyselyn tuloksista saimme yllättävän suuren vaihtelun kaupunkien toimintamalleissa, vaikka kysely lähetettiin vain viidelle kaupungille. Vastausten pohjalta tulin siihen lopputulokseen, että jonkinlaista ohjeistusta ja neuvoja voi hyödyntää toisen kaupungin toimintamallista, mutta kokonaan sitä ei voi kopioida oman prosessin käyttöön. Oma prosessi on joka tapauksessa rakennettava kaupungin lähtökohdista, omilla välineillä ja resursseilla parhaiten toimivaan muotoon.

6 SÄHKÖISET TYÖKALUT LAHDESSA

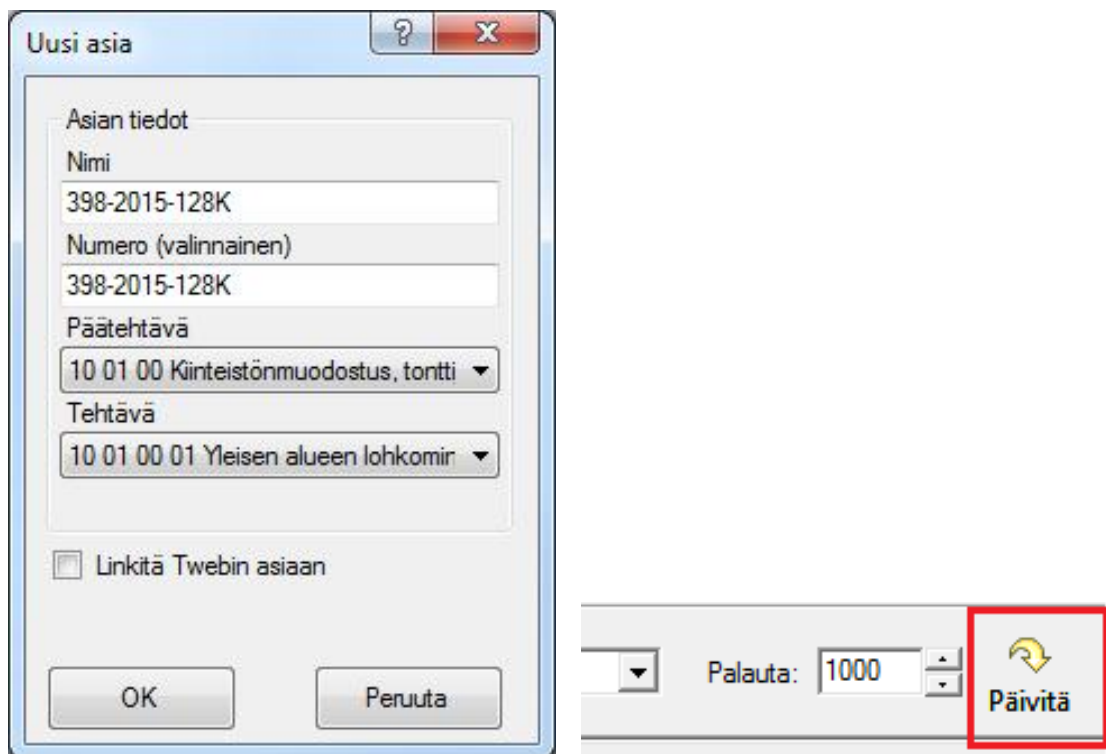
6.1. Sähköinen arkistointi Lahdessa

Lahden kaupunki on ensimmäisenä kuntana Suomessa saanut arkistolaitokselta luvan asiakirjojen säilytykseen pelkästään sähköisessä muodossa. Sähköisellä arkistolla tarkoitetaan, joko organisaation omaa tai palveluna ostettua dokumenttientallennuspaikkaa. Sähköinen arkisto huolehtii asiakirjojen säilytyksestä ja poistoista. Kaikki arkistointia edellyttävät asiakirjat tallennetaan dokumenttien sähköinen arkistointi Doris-dokumenttienhallintajärjestelmällä. Sähköisessä arkistoinnissa ei dokumentteja enää ylläpidetä paperimuodossa. (Nyberg 2012, 9.) Kukin asianomistaja hoitaa omien asioidensa ja asiakirjojen arkistoinnin Doris-ohjelmassa alusta loppuun. Arkistoidut asiakirjat näkyvät ohjelmassa Doriksen tekeminä pdf-dokumentteina.

Dokumenttienhallinta tarkoittaa tapaa, jolla sähköisiä asiakirjoja hallitaan asiaan kuuluvassa tietojärjestelmässä. Dokumenttienhallintajärjestelmässä dokumenttien löydettävyys ja luokittelu helpottuvat metatietojen tallennuksen ansiosta. (Nyberg 2012, 15)

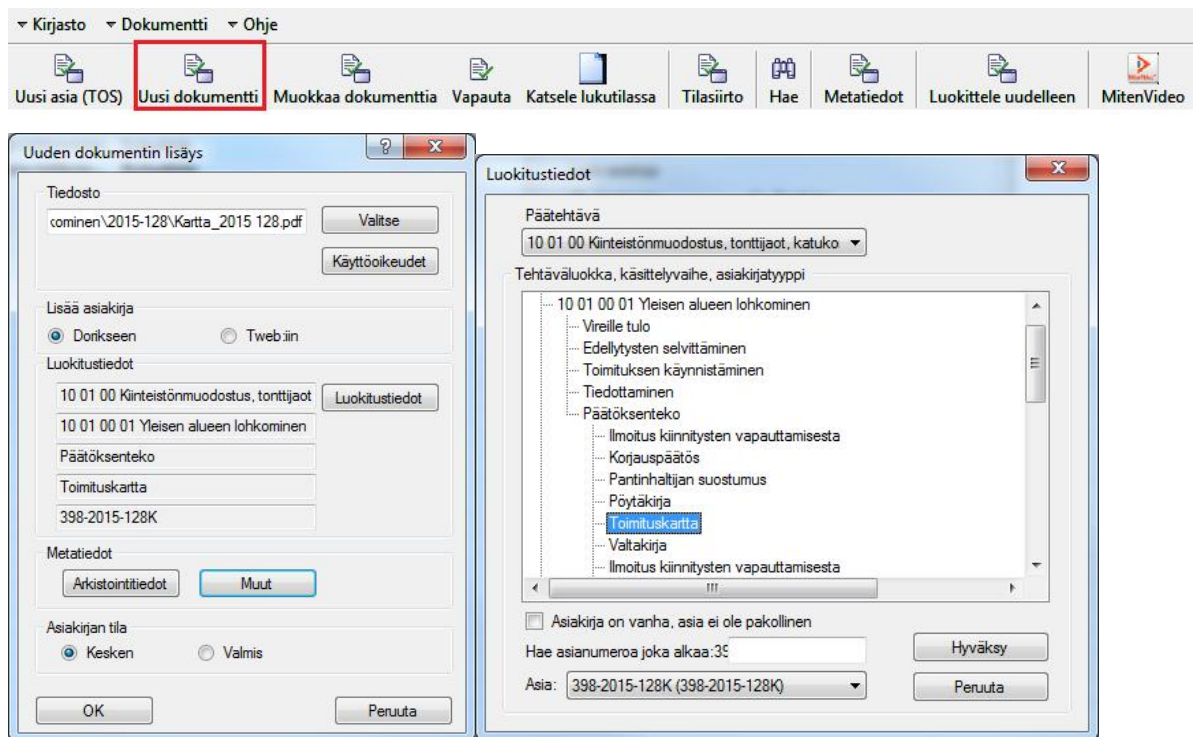
6.2. Dokumentin vienti dokumentinhallintajärjestelmään

Dorikseen tulee olla luotuna uusi asia, ennen kuin sinne voidaan viedä dokumentteja. Asialle annetaan nimi, joka kuvaa tallennettavaa tapahtumaa. Alla olevassa esimerkissä asialle on annettu nimi 398-2015-128K, joka kuvaa Lahden kaupungin Teknisen ja ympäristötoimialan kiinteistönmuodostuksessa toimitusnumeroa. Sen jälkeen valitaan alasvetovalikosta päätehtävä ja tehtävä. Lopuksi klikataan ok. Mikäli uusi asia ei tule näkyviin Doriksessa klikataan päivitä kuvaketta (Kuvio 16).



Kuvio 16. Uuden asian luonti Doriksessa

Dokumentin vienti Dorikseen aloitetaan klikkaamalla uusi dokumentti kenttää. Näytölle avautuu automaattisesti dokumentin valinta ikkuna tiedostojärjestelmästä. Uusi dokumentti luokitellaan luokitusdialogissa, johon on aiemmin rakennettu kaikille asiakirjoille oma kohta. Sen jälkeen valitaan asia numero, jotta asiakirja tallentuu oikealle toimitukselle. Metatiedot tarkastetaan Muut painikkeen kautta (Kuvio 17).



Kuvio 17. Uuden dokumentin lisäys Doriksessa

Arkistoitavat asiakirjat, joita säilytetään yksinomaan sähköisessä muodossa sisältää kahdentyyppisiä metatietoja. Asiakirjojen säilyttämisen kannalta pakollisia metatietoja ovat tehtävä, toimenpiteen ja asiakirjan tyyppi, julkisuusluokka, tila, henkilötietoja, säilytysajan pituus, säilytysajan peruste, salassapitoaika, salassapidon peruste, suojaustaso, turvallisuusluokka ja käyttäjäryhmä (Kuvio 18).

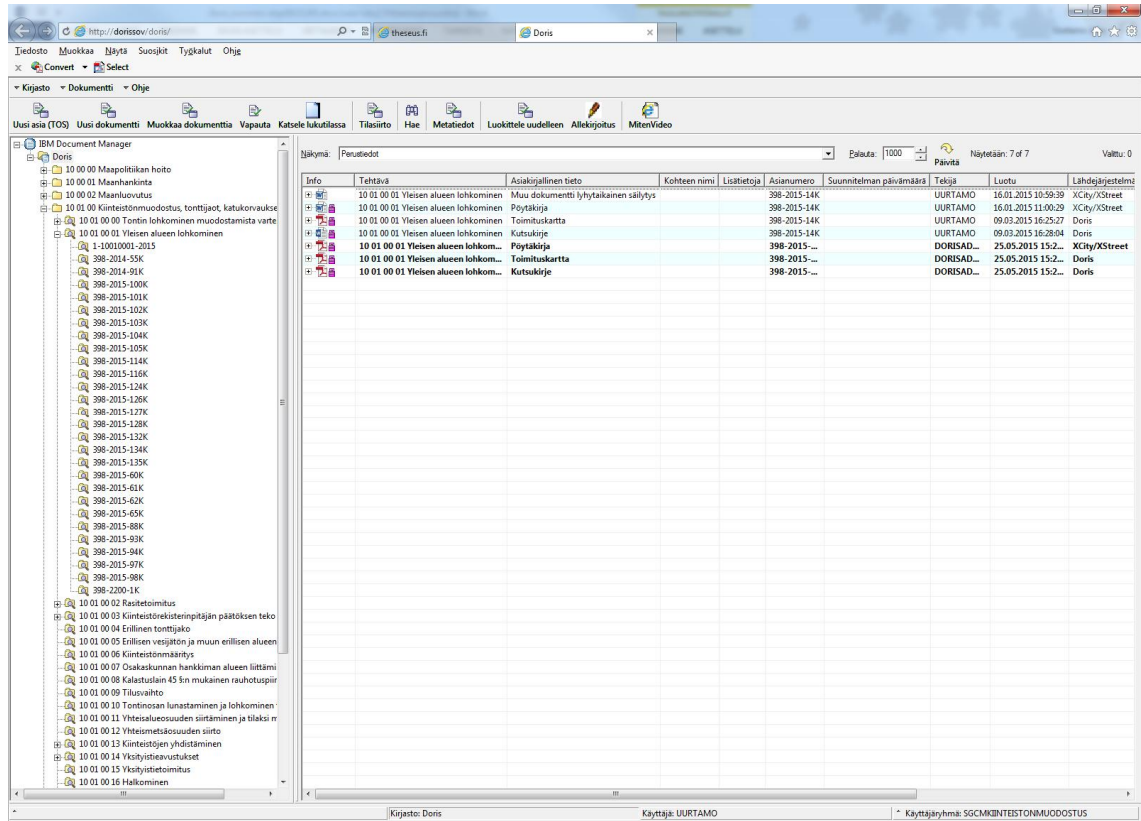
Arkistointitiedot	
Kieli	Julkisuusluokka
FI	Julkinen
Henkilötietoluonne	Säilytysaika
Sisältää henkilötietoja	Pysyvä
Säilytysajan peruste	Salassapitoperuste
AL 11665/07.01.01.03.01/200	
Salassapitoaika	Salassapitoajan laskentaperuste

Kuvio 18. Pakolliset metatiedot

Toisen tyyppisiä metatietoja ovat prosessiin sidotut vapaaehtoiset metatiedot (Kuvio 19). Näiden metatietojen täyttäminen järjestelmään on välttämätöntä, koska ne toimivat asiakirjojen hakusanoina. Näitä prosessille välttämättömiä metatietoja saadaan tuotua paikkatietojärjestelmästä suoraan rajapintojen kautta. Käyttäjän on kuitenkin huolehdittava, että metatiedot ovat kunnossa, ennen asiakirjojen lopullista arkistointia. (Nyberg 2012, 25.)

Kuvio 19. Uuden dokumentin metatiedot Doriksessa

Dokumentit ovat aina luotaessa keskentilassa, kun dokumentti ei käsittelijän mielestä vaadi enää muutoksia, se viedään tilasiirrolla tilaan valmis. Sen jälkeen ohjelma tekee dokumentista PDF/A- muotoisen arkistokopion (Liite 8), jonka jälkeen alkuperäinen ja PDF/A asiakirjat arkistoituvat ja lukkiutuvat (Kuvio 20).



Kuvio 20. Tilasiirto ja näkymä arkistoidusta toimituksesta Doriksessa

6.3. Sähköinen allekirjoitus Lahdessa

Sähköisellä allekirjoituksella tarkoitetaan sähköisessä muodossa olevaa tietoa, jota käytetään allekirjoittajan henkilöllisyyden todentamiseen. Kehittyneessä sähköisessä allekirjoituksessa voidaan allekirjoittaja yksilöidä sekä liittää allekirjoitus allekirjoitettavaan tietoon. Lahden kaupungissa sähköinen allekirjoitus otetaan käyttöön 1.11.2015. Sähköinen allekirjoitus (Liite 3) voidaan tehdä Doriksessa sellaisiin dokumentteihin, jotka allekirjoittaa yksi henkilö, eivätkä ne vaadi vahvaa tunnistautumista. (Nyberg 2012, 9). Doriksen päävalikosta löytyy työkalu sähköisen allekirjoituksen tekemiseen (Kuvio 21).

Info	Asiakirjallinen tieto	Nimi	Lisätietoja	Asianumero	Tekijä	Luotu	Lähdej...	Tila	OID	Allekirjoitus
	Hanke- ja projektiöhje...	Asialista		5-00010502-2011	NYBERG	29.09.2011 10:5...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000478	
	Hanke- ja projektiöhje...	SÄHK...		5-00010502-2011	NYBERG	29.09.2011 11:0...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000479	
	Hanke- ja projektiöhje...	Toimi...	listaus	5-00010502-2011	NYBERG	02.12.2011 09:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000457	
	Hanke- ja projektiöhje...	Skann...		5-00010502-2011	NYBERG	31.01.2012 11:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000480	
	Tilastotiedote		Tarkastel...	1-07010501-2015	NYBERG	03.08.2015 12:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.00009HT5	

Kuvio 21. Näkymä Doriksen päävalikosta, jossa allekirjoitus työkalu

Trimble Locus on Lahden kaupungin käytössä oleva paikkatietojärjestelmä. Järjestelmään on tallennettu kartta-aineistojen lisäksi monipuolisesti rekisteritietoa kuten kiinteistö, osoite, omistaja, henkilö ja maaomaisuusrekisterit. Tonttijakoprosessin yhtenä kehityskohteena on järjestelmästä tulostettavien asiakirjamallien päivittäminen ja käyttöön otto. Rekisteritietoa hyväksi käyttävät mallit toimivat, kuten lohkomispöytäkirjassa ja ovat muokattavissa Word ohjelmalla avaamisen jälkeen. Maanomistajien kuuleminen tonttijakoehdotuksessa (Liite 4), tonttijaon muutos ehdotus julkisesti nähtäville (Liite 5), tiedotus tonttijaosta (Liite 6) ja asiansaisten suostumus (Liite 7) ovat esimerkkinä kehitystyön tuloksista.

7 POHDINTA JA JATKOTUTKIMUSTARPEET

7.1 Pohdinta

Yleisellä tasolla Lahden kaupungin kiinteistönmuodostuksessa toimiva tonttijakoprosessi on nykytilanteeseen riittävä ja näin ollen toimiva. Tonttijaot suorittaa yksi henkilö, joka on voinut muokata prosessin itselle sopivaksi ja toimivaksi. Lahti-Nastola liitoskunnan käyttöön yhden henkilön tonttijakoprosessi on liian haavoittuvainen ja nykytilanteeseen verrattuna myös ruuhkautuva. Lisäksi tonttijakokartan piirtäjä, joka piirtää myös tonttikartat, olisi uudessa kunnassa ylityöllistetty. Uusien tonttijakojen määrä lisääntyy niin paljon, että on tarpeellista esittää prosessiin muutoksia. Prosessia on kehitettävä teknisen toteutuksen ja fyysisen tekemisen kannalta. Tällä hetkellä Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus määräävät tonttijaosta niin tarkasti, ettei prosessiin sinänsä ole suurta mahdollisuutta puuttua. On syytä miettiä paljonko tarvitaan resursseja, jotta saadaan tehtyä lisääntynyt työmäärä ruuhkautumatta. Miten prosessi kestää jonkin osa-alueen puuttumisen eli erilaiset poissaolot.

Tonttijakoprosessin kehittämisen suurimpana tekijänä on Maankäytössä jo käytössä olevien ohjelmien ja välineiden käytön tehostaminen. Tonttijakoprosessin uudistamisessa on otettava käyttöön dokumenttien sähköinen arkistointi Doris, Word-asiakirjamallit ja niiden päivitys, uusitut ja päivitetty Trimble Locus kartan tulostepohjat sekä Tweb-asianhallintajärjestelmän sähköinen allekirjoitus tonttijaon hyväksymisessä. Nähtävillä olevien ja kuulemiseen tarvittavien päätöksien, karttojen ym. liitteiden tulee liikkua prosessin sisällä sähköisesti.

Kyselystä saatujen vastausten perusteella vaihtoehtoinen tonttijakoprosessi Lahti-Nastola liitoskunnalle olisi tonttijakojen valmistelun osalta nykyisen prosessin kaltainen. Työn suorittajia olisi oltava useampia. Tämä vaatii lisäresursseja, koska Lahden kaupungilla on tällä hetkellä yksi toimitusinsinööri ja Nastolan kunnalla ei yhtään. Tietotekniikan, sähköisen arkistoinnin ja kaavoituksen kanssa

tehtävää yhteistyötä sekä koulutusta on lisättävä. Lisäyksen kautta työn tekeminen tehostuu. Tonttijakojen tekijöiksi valitaan kaikki kiinteistötoimituksia tekevät toimitusinsinöörit. Toimitusinsinöörit suorittavat koko kiinteistönmuodostamisprosessin alusta loppuun, myös tonttijakoprosessi sisältyy tähän. Uusi tonttijakoprosessi olisi paljon kestävämpi yllättävien poissaolojen sekä muidenkin ongelmien suhteen. Toimitusinsinööreille jaetaan Lahden vanha kaupunki aluejakomallin mukaisesti siten, että jokainen saa kasvavan sekä täydennysrakentamisen alueen hoitaakseen. Nastolan kunnalta tulevat alueet jaetaan toimitusinsinööreille kiireellisyysjärjestyksessä kuitenkin siten, että ensimmäisenä tehdään asema-kaavoitetut vanhat alueet urakkaluonteisesti.

Liitoskunnan kiinteistörekisterinpidon kannalta on hyvä tehdä kaikki tonttijaot sitoviksi liittyvän Nastolan kunnan AK-alueille. Ohjeellisen tonttijaon alueella tulee lohkottaviksi paljon tiloja. On tärkeää päättää, miten tällaiset lohkomiset ja laadun muutokset veloitetaan varsinkin, kun kiinteistönmuodostuksen menot kasvavat liittymisen myötä.

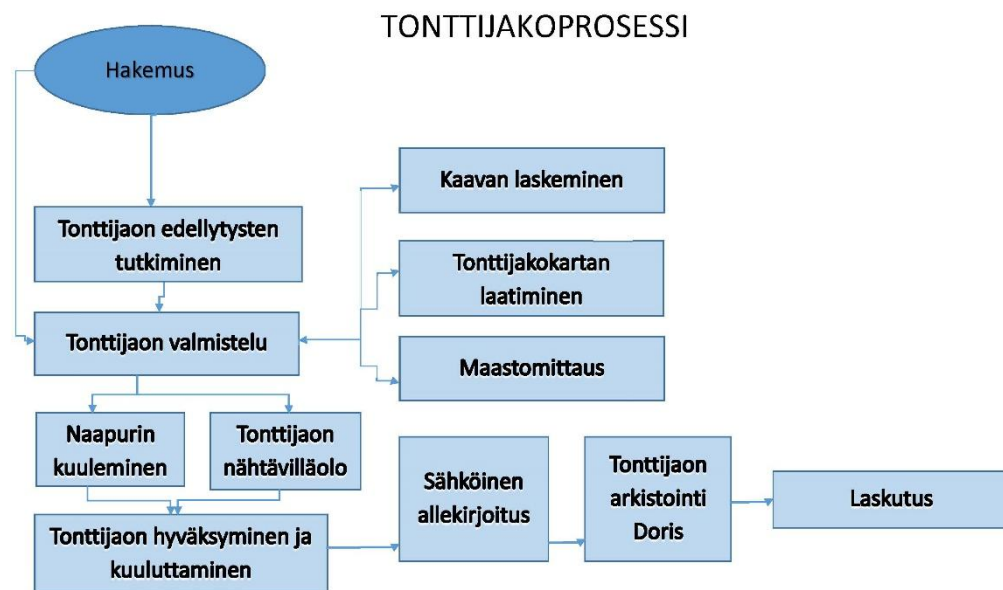
Toimitusinsinöörit tekevät tonttijaon osana kiinteistönmuodostamisprosessia. Tehokas tonttijakoprosessi kattaa seuraavat tehtävät suoritettuna nykyaikaisilla välineillä: hakemuksen vastaanotto, tonttijaon edellytysten tutkiminen, tonttijaon valmistelu, kaavatulkinta, tonttijakokartan laadinta, maastomittaus, naapureiden kuuleminen, tonttijaon nähtävillä asettaminen, tonttijaon hyväksyminen ja kuultus, tonttijaon arkistointi ja laskutus. Sähköinen ja paperiton vaihtoehto on otettava käyttöön täysimääräisenä.

Prosessia kehittäessä on syytä tarkastella uusien valmisteltävien kaavojen mukana hyväksyttävien sitovien tonttijakojen tarkkuus. Suunnitteluvaiheessa kaavoittajan tulee olla toimitusinsinöörin kanssa tiiviissä yhteistyössä, jotta saadaan korttelit ja tontit istumaan olemassa oleviin kiinteistörajoihin, eikä tarvita erillistä tonttijakolaskentaa.

Tulevaisuutta ja joustavaa tonttijakoprosessia mietittäessä on kiinnitettävä huomiota tonttijaon tarpeellisuuteen nykyisen mallisena. Tonttijako on verrattain hidas ja raskas prosessi nykyisellään pitkien nähtävillä olo- ja valitusaikojen vuoksi. Prosessissa on muutenkin parantamisen varaa, koska tonttijako voidaan tehdä kaavasta poiketen, lohkominen tonttijaosta poiketen ja rakentaminen vielä näistäkin poiketen.

7.2 Tonttijakoprosessikaavio

Uuden Lahden kaupungin käyttöön esitettävä tonttijakoprosessi (Kuvio 22), jossa on otettu täysimääräisesti käyttöön sähköiset työkalut arkistoinnin ja allekirjoituksen tekemiseen.



Kuvio 22. Tonttijakoprosessikaavio

7.3 Työn tuomien etujen analysointi ja jatkotutkimustarpeet

Tulevaisuudessa Lahden kaupungin kiinteistönmuodostuksen rooli tonttijakojen tekijänä tulee lisääntymään, kun liitos Nastolan kunnan kanssa astuu voimaan 1.1.2016. Tonttijakojen määrä ja tekijät lisääntyvät nykyisestä, joten henkilöstön koulutusta koko kiinteistönmuodostusprosessiin tarvitaan lisää. Tähän lopputyöhön on kerätty tietoa tonttijaon tekemisestä asemakaava-alueella netissä lähetetyn kyselyn, viranhaltijan haastattelun, lakiosion ja fyysisen tekemisen näkökulmasta. Tutkimus on tuonut esille, ettei tonttijakoprosessin muuttaminen tai yksinkertaistaminen ilman lainsäädännöllisiä muutoksia ole mahdollista. Kaupungin oman prosessin kehittäminen henkilöstön kouluttautumisen kautta on tällä hetkellä tehokkain tapa saada asioita joustavammaksi. Yhden henkilön käsissä oleva kokonaisprosessi on paljon tehokkaampi, kuin monien henkilöiden työnäköksen tarvitseva hajaannutettu prosessi. Työ tuo esille, että olemassa olevilla keinoilla, joita ovat dokumenttien sähköinen arkistointi Doris, Word-asiakirjamallit, Trimble Locus kartta tulostepohjat ja Tweb-asianhallintajärjestelmän sähköinen allekirjoitus tonttijaon hyväksymisessä sekä työntekijöiden koulutus näiden tehokkaan käyttämisen opetteluissa ovat keinoja joilla prosessi tehostuu eniten.

Mielestäni työ on tuonut esille, että kaupungin sisällä tehtävää prosessia on saatava joustavammaksi ja nopeammaksi. Prosessin nopeuttamisen tärkeimpinä keinoina pidän sähköisen ja paperittoman toimintaympäristön täydellistä käyttöönottoa. Näiden toimien vaatimat välineet ovat kunnossa.

Tutkimuksen mukaan uusissa asemakaavoissa AO-alueilla ei tarvita erillistä kaavatulkintaa, jos kaavanlaatija tekee pohjatyön yhdessä alueesta vastaavan toimitusinsinöörin kanssa. Määräävistä rajoista lähteminen ja suorakulmien käyttäminen nykyisillä välineillä on mahdollista jokaiselle prosessiin osallistuvalla. Edelleen painottaisin henkilökohtaisen koulutuksen järjestämistä ohjelmistojen ja ohjelmien käyttämiseen. Tällä menetelmällä saataisiin kokonainen työvaihe eli kaavatulkinta pois uusien asemakaavojen alueelta.

Ennestään rakennetuilla ja teollisuusalueilla taas erillinen sitova tonttijako on hyvä laatia vasta asemakaavan voimaantulon jälkeen. Tämä siksi, että useimpien rakennushankkeet konkretisoituvat vasta kaavan voimaantulon jälkeen.

Tonttijakoprosessin muuttaminen vaatii lainsäädännöllisiä muutoksia ja tarvitsee siitä syystä jatkotutkimuksia. Tonttijaon lainsäädännön helpottaminen voisi olla hyvä tutkimuksen otsikko.

LÄHTEET

Björn, A. 2015. Kuntien kokemuksia kiinteistörekisterin pidosta luopumisesta sekä kiinteistörekisterin pitoalueen laajentamisesta. Aalto yliopisto. Maankäyttö-
tieteiden laitos. Diplomityö.

Finlex HE 177/2013. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain muuttamisesta. Viitattu 26.8.2015
<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2013/20130177>

Hallintolaki 6.6.2003/434.

Hietanen A. 2011. Pusut ei lopu Kartoja. [https://pusutei-
lopu.wordpress.com/2011/01/17/karttoja/](https://pusutei-
lopu.wordpress.com/2011/01/17/karttoja/)

Jussila, S. 2000 Ohjeellisen vaiko sitovan tonttijaon mukainen asemakaava Maankäyttö 5/2000. Viitattu 25.8.2015.
http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk500/mk500_383_jussila.pdf

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kuntajakolaki 29.12.2009/1698.

Kuntaliitto 2014. Kuntaliitokset. Kuntaliiton verkkojulkaisu. Viitattu 5.10.2015.
Saatavana Internetistä:
<http://www.kunnat.net/fi/palvelualueet/kuntaliitokset/Sivut/default.aspx>

Lahden kaupungin karttapalvelu 2013. Kaupunginosat. Viitattu 25.8.2015
[https://ssl.agenteq.fi/lahdentalot/asuntohakemus/usercontrols/kohdevalinta-
kartta.aspx](https://ssl.agenteq.fi/lahdentalot/asuntohakemus/usercontrols/kohdevalinta-
kartta.aspx)

Lahti Region 2015. Moderneja kyläyhteisöjä, rantamaisemia ja lähiruokaa. Viitattu 26.8.2015.
<http://www.lahtiregion.fi/kylayhteisoon>

Lahden seudun kuntajakoselvitys 2009. Kuntajakoselvityksen vaikutusalue. Viitattu 25.8.2015.

<http://slideplayer.biz/slide/2941500/>

Lahti Salpausselän kaupunki 2015. Lahti-Nastola. Viitattu 26.8.2015.

<http://salpauskunta.fi/jatkoselvitys-lahti-nastola-karkola/>

Laitinen, L. Kuopio 2015. tontit- ja rakentaminen tonttijako. Viitattu 25.8.2015

<http://www.kuopio.fi/web/tontit-ja-rakentaminen/tonttijako>

Leppänen, H. 2015. Lahden kaupunki, Maanmittausteknikon haastattelu 21.4.2015.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Meurman, O-I. 1947. Asemakaavaoppi. Helsinki. Kustannusosakeyhtiö Otavan Kirjapaino

Nyberg, H. 2012. Sähköisen toimintaympäristön suunnittelu ja käyttöönotto Lahden kaupungin kiinteistönmuodostuksessa. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Rakentamisen koulutusohjelma Maanmittauksen suuntautuminen. Opinnäytetyö.

Oksama A. 2015. Tonttijako. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Maanmittaustekniikka. Insinöörityö.

Suomen kuntatekniikan yhdistys ry. Asemakaava-alueen kiinteistötekniikka 2002. Julkaisu numero 17. Porvoo: WS.Bookwell

Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta 22.6.2005/437

Verohallinto 2013, Oman asunnon luovutusvoitto - määräalan ja määräosan luovuttaminen. Viitattu 26.8.2015.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Oman_asunnon_luovutusvoitto__maaraalan_j\(29395\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Oman_asunnon_luovutusvoitto__maaraalan_j(29395))

Ympäristöhallinto 2013, Asemakaavoitus. Viitattu 26.8.2015.

http://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus

Ympäristöministeriö. 2003. Asemakaavamerkinnot ja määräykset. Helsinki. Entaprima oy.

Ympäristöministeriö 2002 Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus. Suomen ympäristö 565 Alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy. Viitattu 25.8.2015.

<http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B16917936-D896-4478-A949-F8625BD4EA33%7D/30362>

LIITTEET

- Liite 1. 1 (1-6) Kyselylomake
- Liite 2. Tonttijakokartta
- Liite 3. 3 (1-3) Sähköinen allekirjoitus Doriksessa
- Liite 4. Maanomistajien kuuleminen tonttijakoehdotuksessa
- Liite 5. Tonttijaon muutos ehdotus julkisesti nähtäville
- Liite 6. Tiedotus tonttijaosta
- Liite 7. Asianosaisten suostumus
- Liite 8. Arkistoitu asiakirja Doriksessa

Liite 1 1(6), Kyselylomake

Hyvä vastaanottaja,

14.8.2015

Olen Alueiden käytön suunnittelun koulutusohjelmasta (Insinööri YAMK) joulukuussa 2015 valmistuva opiskelija Lapin ammattikorkeakoulun Rovaniemen yksiköstä. Opintoihini kuuluu opinnäytetyön tekeminen. Opinnäytetyön aiheena on Lahden kaupungin tonttijakoprosessin tutkiminen ja kehittäminen. Ohjaavana opettajana toimii Yliopettaja Aune Rummukainen ja työn valvojana Kiinteistöinsinööri Mika Järvelä Lahden kaupungilta.

Tonttijakoprosessin kehittäminen on tärkeää Lahden kaupungille, koska Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyvät vuoden 2016 alusta. Oheisen kyselylomakkeen tarkoituksena on kartoittaa samassa tilanteessa olleiden kaupunkien kokemuksia tonttijakojen osalta.

Kyselyyn vastaaminen on teille vapaaehtoista eikä henkilöllisyytenne tule ilmi missään tutkimuksen vaiheessa. Ainoastaan opinnäytetyön tekijä käsittelee vastauslomakkeita ja julkaisee niistä yhteenvedon.

Kyselylomake toivotaan palautettavan 25.8.2015 mennessä.

Kiitos vastauksestanne!

Terveisin,

Juha Uurtamo

Liite 1 2(6), Kyselylomake

KYSELYLOMAKE

Olkaa hyvä ja vastatkaa seuraaviin kysymyksiin avoimesti omin sanoin siihen varattuun tilaan. Jos ette osaa tai halua vastata johonkin kysymykseen, niin jättäkää se väliin. Tarvittaessa voitte jatkaa vastausta lomakkeen kääntöpuolelle.

Vastaaja:

Organisaatio:

Sähköposti:

Puhelinnumero:

1. Kuka laatii tonttijaot?

2. Kuka/ketkä laativat kaavasuunnitelman?

3. Miten pohjalla oleva ohjeellinen tonttijako otetaan huomioon sitova tonttijakoa laatiessa?

Liite 1 3(6), Kyselylomake

4. Tehtiinkö kaupungissanne tonttijaot liittyneen kunnan koko AK alueelle vai minkälainen päätös rekisterinpitoalueesta tehtiin, jos se ei kattanut kaikkia AK alueita?

5. Tekisittekö kummin nyt saadun kokemuksen perusteella?

6. Kuinka laaja kaava-alue oli? Kuinka paljon ko. kaava-alueella oli tontteja, joille piti laatia sitova tonttijako?

7. Paljonko teillä on resursseja työn tekemiseen?

Liite 1 4(6), Kyselylomake

8. Kuinka paljon tonttijaot lisääntyivät liitoksen myötä?

9. Kauanko arvioitte, että kaava-alueen ohjeellisen tonttijaon mukaan muodostettujen tonttien saattaminen kiinteistörekisteriin sitovan tonttijaon mukaisena vie aikaa?

10. Perittekö tonttijaosta/lohkomisista maksun, jos asiakas on jo maksanut ohjeellisen tonttijaon laatimisen ja siihen liittyvän lohkomisen. Jos peritte niin onko maksu täysimääräinen vai alennettu?

Liite 1 5(6), Kyselylomake

11. Miten tonttijakoprosessia on kehitetty liittymisestä johtuen kaupungissanne?

12. Tonttijakoprosessin kaavio, miten menee?

13. Onko kaupungin alue jaettu toimitusinsinööreille alueittain? Jos on niin miten jako on toiminut...onko toimitukset jakautuneet tasan?

Liite 1 6(6), Kyselylomake

Lopuksi voitte antaa palautetta kyselylomakkeesta tai kertoa vapaasti tonttijakoprosessiin liittyvistä asioista.

Kiitos vastauksestanne!

Liite 2, Tonttijakokartta



Liite 3 1(3), Sähköinen allekirjoitus Doriksessa

Sähköinen allekirjoitus Doriksessa

Doriksessa on nyt mahdollista allekirjoittaa mitä tahansa sähköisiä asiakirjoja ja dokumentteja päävalikosta löytyvän ”allekirjoitus” työkalun avulla.

Miksi sähköinen allekirjoitus?

Siksi että enää ei tarvitse asiakirjaa tulostaa paperille manuaalista allekirjoitusta varten vaan tapahtuma suoritetaan täysin sähköisesti.

Mitä voi sähköisesti allekirjoittaa?

Lähtökohtaisesti allekirjoitetaan kaikki ne dokumentit sähköisesti jotka tähänkin asti on allekirjoitettu paperisena [pois lukien sopimukset ja todistukset sekä muut sen luontoiset asiakirjat jotka vaativat vahvaa tunnistautumista.](#)

Sähköistä allekirjoitusta ei siis tarvitse tehdä niille dokumenteille joita ei aikaisemminkaan ole allekirjoitettu!

Lisätietoa sähköisistä allekirjoituksista löytyy Intrasta:

<http://intra.lahti.fi/ohjeet/tyon-tueksi/Sivut/S%c3%a4hk%c3%b6isen-arkistoinnin-ja-s%c3%a4hk%c3%b6isten-allekirjoitusten-ohje.aspx>

OHJE SÄHKÖISEN ALLEKIRJOITUKSEN TEKEMISEEN:

*Valitse ensin yksi tai useampi dokumentti jotka haluat allekirjoittaa

The screenshot shows a document management interface with a toolbar at the top containing icons for document actions: lokumenttia, Vapauta, Katsele lukutilässä, Tilasirto, Hae, Metatiedot, Luokittele uudelleen, Allekirjoitus, and MitenVideo. Below the toolbar, there is a search bar and a dropdown menu set to 'Metatiedot'. The main area displays a table of documents with columns for Info, Asiakirjallinen tieto, Nimi, Lisätietoja, Asianumero, Tekijä, Luotu, Lähdj..., Tila, OID, and Allekirjoitus. The table contains four rows of document data.

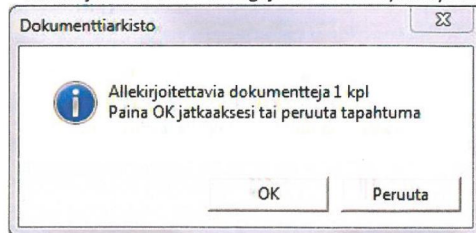
Info	Asiakirjallinen tieto	Nimi	Lisätietoja	Asianumero	Tekijä	Luotu	Lähdj...	Tila	OID	Allekirjoitus
	Hanke- ja projektohyje...	Asialista		5-00010502-2011	NVBERG	29.09.2011 10:5...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000478	
	Hanke- ja projektohyje...	SÄHK...		5-00010502-2011	NVBERG	29.09.2011 11:0...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000479	
	Hanke- ja projektohyje...	Toimi...	istaus	5-00010502-2011	NVBERG	02.12.2011 09:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000457	
	Hanke- ja projektohyje...	Skann...		5-00010502-2011	NVBERG	31.01.2012 11:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000480	
	Tilastotiedote		Tarkastel...	1-07010501-2015	NVBERG	03.08.2015 12:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.00009HT5	

Liite 3 2(3), Sähköinen allekirjoitus Doriksessa

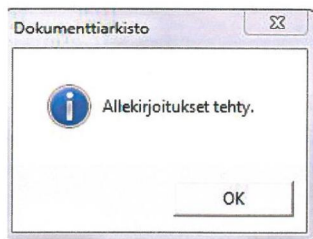
*Paina sitten työkaluvalikosta löytyvää "Allekirjoitus" nappia.

Info	Asiakirjallinen tieto	Nimi	Lisätietoja	Asianumero	Tekijä	Luotu	Lähde...	Tila	OID	Allekirjoitus
	Hanke- ja projektiotje...	Asialista		5-00010502-2011	NYBERG	29.09.2011 10:5...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000478	
	Hanke- ja projektiotje...	SÄHK...		5-00010502-2011	NYBERG	29.09.2011 11:0...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000479	
	Hanke- ja projektiotje...	Toim...	listaus	5-00010502-2011	NYBERG	02.12.2011 09:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000457	
	Hanke- ja projektiotje...	Skann...		5-00010502-2011	NYBERG	31.01.2012 11:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000480	
	Tilastobiedote		Tarkastel...	1-07010501-2015	NYBERG	03.08.2015 12:2...	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.00009HT5	

*Tämän jälkeen tulee dialogi jossa OK:lla hyväksyt allekirjoituksen



*Doris kuittaa allekirjoituksen suoritetuksi.



Liite 3 3(3), Sähköinen allekirjoitus Doriksessa

*Voit katsoa tehtyä allekirjoitusta dokumentin yleisistä metatiedoista tai sitten dokumenttien perustietonäkymästä.

Yhteiset		
Nimi	Allekirjoittaja ja päivämäärä NYBERG 15.10.2015	OK
Lisätietoja		Peruuta
Työtehtävien seuranta		
Prosessikohtaiset		
Vastuhenkilö	Hankkeen numero	
Henni Nyberg		
Kumppani	Organisaatio	
	Teky	
Vuosi	Riskialttius	
<input checked="" type="checkbox"/> 2011		
Toimiala		

*Allekirjoitus perustietonäkymässä

Näkymä: Perustiedot		Palauta: 1000	Päivitä						
Info	Tehtävä	Nimi	Lisät...	Tekijä	Luotu	Lahdejärjestelmä	Tila	OID	Allekirjoitus
+ [i]	00 01 05 01 Seudulliset hankkeet ja projektit	Työt...		NYBERG	11.08.2011 17:30:26	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000119	NYBERG 15.10.2015
+ [i]	00 01 05 02 Muut hankkeet ja projektit	Asiali...		NYBERG	29.09.2011 10:50:10	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000478	NYBERG 15.10.2015
+ [i]	00 01 05 02 Muut hankkeet ja projektit	SÄH...		NYBERG	29.09.2011 11:00:34	Doris	Kesken	1.2.246.10.1496693.7.00.4.X0000479	NYBERG 15.10.2015

Liite 4, Maanomistajien kuuleminen tonttijakoehdotuksessa

LAHTI

Tekninen ja ympäristötoimiala, maankäyttö



Nimi
Osoite

TONTTIJAON LAATIMINEN, maanomistajien kuuleminen

Lahden kaupungin kiinteistömuodostuksessa on laadittu tonttijakoehdotus (nro ___-___-___) xx. kaupunginosan korttelin _____ tonteille ____ (Katu/Alue).

Miksi tonttijako

Asemakaavoissa osoitettuihin korttelialueisiin laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 78 – 81§ mukainen sitova tonttijako. Sitova tonttijako laaditaan, jotta voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennuspaikat (nykyiset tilat) voidaan muodostaa tonteiksi. Laaditun tonttijaon laatimiskustannuksista vastaa Lahden kaupunki.

Tontiksi muodostaminen

Tonttijako ei muuta voimassa olevia kiinteistönrajoja eikä sillä vielä muodosteta tontteja, vaan varsinainen tontiksi muodostaminen tehdään vain maanomistajien hakemuksesta erillisellä lohkomistoimituksella tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä (laadun muutos) tonttijaon hyväksymisen jälkeen. Tontiksi muodostamisen kustannukset maksaa hakija/omistaja.

Teidän ei tarvitse kuitenkaan hakea tontiksi muodostamista jos teillä ei ole lähiaikoina suunnitelmassa rakennusluvan vaatimia toimenpiteitä. Uuden rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennuspaikka on rekisteröity hyväksytyyn tonttijaon mukaiseksi tontiksi.

Mielipide

Teillä asianosaisena (tonttijakoalueen maanomistaja tai rajanaapuri) on mahdollisuus maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n perusteella joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteenne tonttijaosta allekirjoittaneelle ennen sen nähtävillä asettamista.

Nähtävillä olo

Tonttijakoehdotus on julkisesti nähtävillä ___.___.20__ Lahti pisteessä pääkirjaston aula, Kirkkokatu 31.

Muistutus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaan teillä on mahdollisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen myös ennen tonttijaon nähtävillä oloajan päättymistä.

Muistutus on osoitettava kiinteistöinsinöörille ja toimitettava postiosoitteeseen Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristö toimiala maankäyttö, PL 126, 15141 LAHTI (käyntiosoite Askonkatu 2)

Lahdessa ___.___.20__

Toimitusinsinööri

Juha Uurtamo / puh. 050 398 5112

LIITE tonttijakoehdotus

Liite 5, tonttijaon muutos ehdotus julkisesti nähtäville

LAHTI

Tekninen ja ympäristötoimiala, maankäyttö



TONTTIJAKO

Alla mainittu ehdotus on säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävänä ___.__.20__ - ___.__.20__
Lahti Piste pääkirjastonaula, Kirkkokatu 31.

_____ kaupunginosan korttelin _____ tonttien ___ ja ___ tonttijaon muutosehdotus M-15-____
(Rajoittuu _____).

Muistutukset ehdotusta vastaan on jätettävä nähtävillä oloajan kuluessa Teknisen ja
ympäristötoimialan kirjaamoon PL 126 15141 LAHTI

Lahti ___.__.20__

Toimitusinsinööri

Liite 6, tiedotus tonttijaosta

LAHTI

Tekninen ja ympäristötoimiala, maankäyttö



TIEDOTUS TONTTIAOSTA

___.___.20__

Allekirjoittanut on ___.___.20__ hyväksynyt _____ kaupunginosan korttelin _____
tonteja __ ja __ koskevan tonttijaon muutosehdotuksen (kartta M-15-__).

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan päätökseen tyytymättömällä on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä allekirjoittaneelle 14 päivän kuluessa päätöksen nähtävillä olosta ___.___.20__ lähtien päätöksen mukana olevan oikaisuvaatimusohjeiden mukaisesti. Tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajilla ja haltijoilla, jos päätös olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Toimitusinsinööri

Liite 7, asianosaisten suostumus



Tekninen ja ympäristötoimiala, maankäyttö

**SUOSTUMUS**

___ . __ . 20__

Allekirjoittaneet, joilla on maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n 2 momentin mukaan muistutuksen teko-oikeus Lahden kaupungin _____ kaupunginosan korttelin _____ tontin __ tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä, hyväksyvät täten mainitusta tontista laaditun tonttijakoehdotuksen numero M-15-__ ja ilmoittavat, että tonttijakoehdotus voidaan nähtäville panematta ottaa hyväksyttäväksi.

Lahdessa _____ päivänä _____ kuuta 20__

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Liite 8, arkistoitu asiakirja Doriksessa



LAHDEN KAUPUNKI

Tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäyttö
Toimitusinsinööri

KOKOUSKUTSU
Päivämäärä
10.8.2015

YLEISTEN ALUEIDEN LOHKOMISTOIMITUKSEN KOKOUS

Yleisten alueiden muodostamista, rajojen määräämistä ja rasitteiden käsittelemistä tarkoittavan lohkomistoimituksen kokous pidetään Lahden kaupungissa seuraavasti:

Kokousaika: Torstai **11.6.2015, klo 12.30**

Kokouspaikka: Tekninen ja ympäristötoimiala
Kokoushuone Viiskulma
Vesijärvenkatu 11 C, 6. kerros

Toimituksen kohde: Myllypohja 15. Okapolku, Mutkapolku

Toimitukseen kutsun lohkottavan yleisen alueen omistajat sekä rasiteoikeuden ja pantinhaltijat. Toimituksen tarkoitus on saattaa katu- ja puistoalueet kiinteistöistä lohkomalla virallisesti kaupungin omistukseen.

Ne omistajat, joiden kiinnitykset kohdistuvat muodostettavaan alueeseen (katualue ja puistoalue), niin muistattehan ilmoittaa tästä kiinteistön pinta-alan muutoksesta myös kiinnityksien ja panttikirjojen haltijoille, sillä tässä toimituksessa kiinnitykset voidaan lakkauttaa siltä osin kun ne kohdistuvat muodostettavaan yleiseen alueeseen (MRL 107§).

Huom! Asianosaisten poissaolo ei estä toimituksen suorittamista.

Lahdessa 18.5.2015 Toimitusinsinööri Juha Uurtamo

Tiedustelut/ ilmoittautumiset puh. 050 398 5112 Juha Uurtamo
juha.uurtamo@lahti.fi