

Sami Tegelberg

Selvitys sitovan tonttijaon käyttöönotosta Vihdin kunnassa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

10.5.2017

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Sami Tegelberg Selvitys sitovan tonttijaon käyttöönotosta Vihdin kunnassa 35 sivua + 3 liitettä 10.5.2017
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Juhani Nippala johtava maanmittausteknikko (Vihdin kunta) Jarmo Siren
<p>Tämä työ tehtiin Vihdin kunnan mittauslaitokselle pohjustamaan päätöstä sitovaan tonttijakoon siirtymisestä Vihdin kunnassa. Selvityksen tavoitteena oli kartoittaa Vihdin kunnan nykyisten menettelytapojen hyödyt ja haitat sekä vertailla niitä sitovan tonttijaon toimintatapoihin. Johdtopäätökset perustuvat lähdeaineistojen lisäksi Vihdin, Nurmijärven ja Tuusulan kuntiin sekä Maanmittauslaitokselle tehtyihin kyselyihin. Kyselyt ovat laadittu tekijän toimesta nimenomaan tätä selvitystä varten.</p> <p>Selvityksessä todettiin, että sitovaan tonttijakoon siirtyminen olisi toteutuessaan hitaasti käynnistyvä prosessi, jossa tonttijakoja laadittaisiin sitovina pala kerrallaan tarpeen mukaan. Sitovaan tonttijakoon siirtyminen toisi rakennuskorttelien tonttijakoon kaivattua ryhtiä ja selkeyttä. Sitova tonttijako mahdollistaa myös useiden lakisääteisten toimien käytön, joilla voidaan helpottaa ja tehostaa maankäyttöä. Toisaalta sitova tonttijako tuo mukanaan myös paljon lakisääteisiä velvoitteita rakennuspaikkojen muodostamiselle.</p> <p>Laadullisilta ominaisuuksiltaan sitova tonttijako pystyy tarjoamaan kunnalle paremmat työkalut maankäytön hallintaan, mutta päätökseen sitovien tonttijakojen käyttöönotosta vaikuttavat tonttijakomenetelmän laadullisten tekijöiden lisäksi myös kunnassa vallitseva poliittinen tahtotila sekä kunnan taloudellinen tilanne.</p>	
Avainsanat	Vihti, kaavoitus, maankäyttö, tonttijako, sitova tonttijako, ohjeellinen tonttijako

Author Title	Sami Tegelberg A change from guiding plot division to binding plot division in Vihti
Number of Pages Date	35 pages + 3 appendices 10 May 2017
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Juhani Nippala, Senior Lecturer Jarmo Siren, Leading Land Survey Technician of Municipality of Vihti
<p>This final year project aimed at helping the municipality of Vihti to decide whether the municipality should shift from guiding plot division to binding plot division by collecting advantages and disadvantages of the current plot division system and comparing them to the procedure of binding plot division. To answer the question, the project studied various source materials. In addition, a survey was carried out at the National Land Survey of Finland and the municipalities Vihti, Nurmijärvi and Tuusula.</p> <p>It was established that a transition to binding plot division would be a long process in which binding plot divisions would be made one by one as the planning situation demands. A shift to binding plot division would bring stability and clarity to city blocks, and it would allow the use of various legal procedures. However, it would also bring some obligations. The decision whether Vihti should shift to binding plot division is not only a matter of quality of planning procedure, but a matter of future budgets and the municipality's policy on land owning rights.</p>	
Keywords	Vihti, planning, land use, plot division, binding plot division, guiding plot division

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Vihdin kunnan ohjeellinen tonttijako	3
2.1	Tonttien muodostaminen rakentajan tarpeiden mukaan	4
2.2	Kehittämiskorvauksen periminen	8
2.3	Kaavan vastaiset lohkot	9
2.4	Ohjeellisen tonttijaon epäselkeys	14
2.5	Tulkinnanvaraiset kohdat	15
2.6	Maanomistajien valta kiinteistönmuodostuksessa ja kaavan toteutuksessa	16
2.7	Kaavasta poikkeamisesta aiheutuneet lisäkustannukset	17
2.8	Kaavalaskentakartat	19
3	Sitova tonttijako Tuusulassa ja Nurmijärvässä	22
3.1	Vihdin kunnan kasvu ja kasvuennusteet	22
3.2	Sitovan tonttijaon selkeys	23
3.3	Maankäyttö ja kiinteistö rakenne sitovassa tonttijaossa	25
3.4	Sitovan tonttijaon vaatimukset	25
3.4.1	Tilavaraukset	26
3.4.2	Rakennusluvut	26
3.4.3	Siirtyminen sitovan tonttijaon käyttöön kunnassa	27
3.4.4	Vihdin kunnan henkilöstön uusi roolitus tonttijaon suhteen	29
3.5	Toimitukset ja rekisteröinti	29
3.5.1	Vihdin kunta kiinteistötoimitusten tekijänä ja kiinteistörekisterin ylläpitäjänä	29
3.5.2	3D-kiinteistörekisteri	31
3.6	Sitovan- ja ohjeellisen tonttijaon rinnakkainen käyttö kunnassa	31
4	Yhteenveto	33
	Lähteet	36

Liitteet

Liite 1. Kysely Vihdin kuntaan

Liite 2. Kysely Tuusulan ja Nurmijärven kuntiin

Liite 3. Kysely maanmittauslaitokselle

Lyhenteet

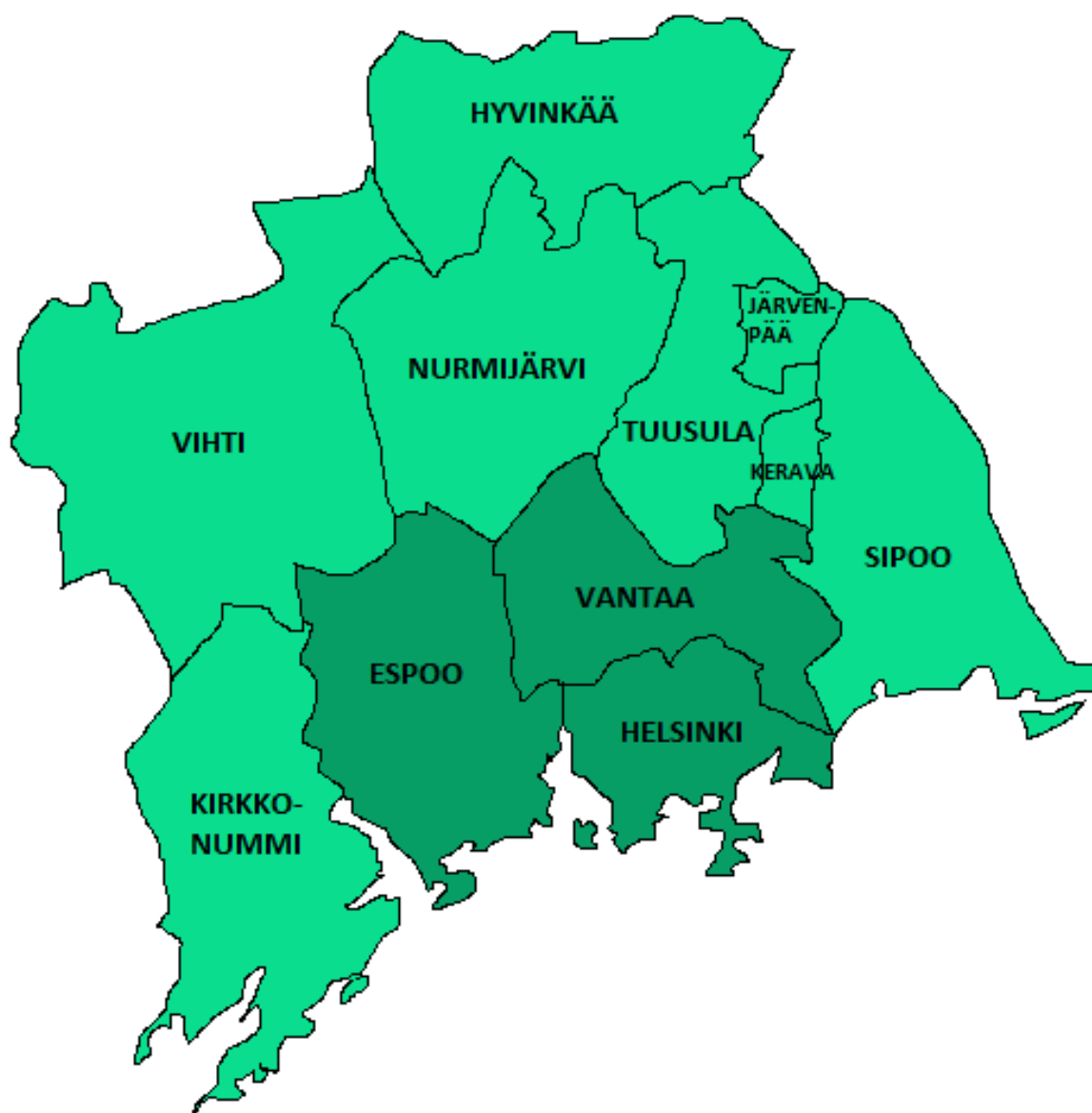
MML Maanmittauslaitos

MRA Maankäyttö- ja rakennusasetus

MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki

1 Johdanto

Vihdin kunta sijaitsee Länsi-Uudellamaalla Turun moottoritien varressa. Vihti on yksi Helsingin seudun kehyskunnista ja kunnan asukasluku on noin 29 000 asukasta. Pääkaupunkiseudun kasvupaineiden on odotettu heijastuvan myös kehyskuntien kasvuun ja näin ollen myös Vihdin kuntaan on odotettu kasvua tulevilla vuosikymmenillä. Erityisesti Nummelan kasvukeskuksessa rakentaminen on lisääntynyt ja alueen maankäyttöä on tehostettu sekä palveluiden määrä on lisääntynyt. [9]



Kuva 1. Helsingin seutu

Tiivistyvä ja tehostuva maankäyttö vaatii kunnan tekniseltä- ja ympäristötoimelta yhä parempaa maankäytön suunnittelua ja järjestelyä. Erilaisten lupa-asioiden hoidossa tulee olla yhä selkeämmät ja tarkemmat kriteerit. Rakentamisen paineen kasvaessa ja kuntatalouden kiristyessä myös projektien tehokas läpivienti ja aikataulutus ovat tärkeässä osassa kunnan toimintaa.

Tämän selvityksen tarkoituksena on selvittää, kannattaisiko Vihdin kunnan siirtyä käyttämään sitovaa tonttijakoa asemakaavoituksessa. Tällä hetkellä Vihdin kunnassa on käytössä ohjeelliset tonttijaot.

Työ koostuu kolmesta osasta. Ensimmäinen osa esittelee Vihdin kunnan nykyiset tonttijakomenetelmät ja niihin liittyvät hyödyt ja haitat. Toisessa osassa tarkastellaan puolestaan sitovan tonttijaon menettelytapoja. Vertailun apuna on käytetty Tuusulan ja Nurmijärven kuntia, joissa kummassakin käytetään sitovia tonttijakoja. Työn viimeisessä osassa kootaan yhteenveto selvityksessä esitetyistä havainnoista.

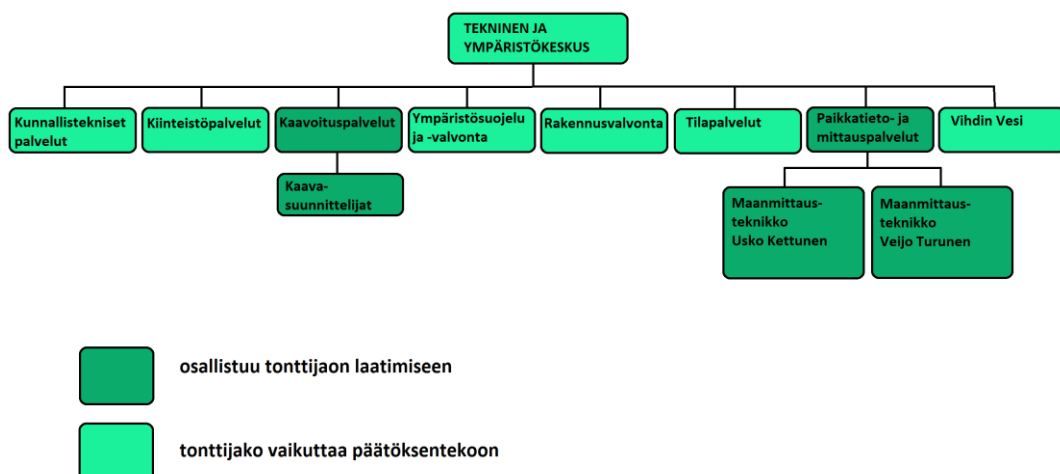
Selvitystyö pohjautuu aiheesta kirjoitettuun kirjallisuuteen ja lainsäädäntöön. Lisäksi selvitystyössä on käytetty selvitystyötä varten laadittuja kyselyitä Vihdin, Nurmijärven ja Tuusulan kunnan sekä Maanmittauslaitoksen virkamiehille, jotka ovat osallisina kuntien tonttijakoprosessia.

2 Vihdin kunnan ohjeellinen tonttijako

Vihdin taajama-alueilla käytettiin rakennuskaavoja vanhan rakennuslain aikana vuosina 1959–1999. Vanhoissa maalaiskunnissa tehtiin taajama-alueilla rakennuskaavoja asemakaavojen sijasta, koska rakennuskaava antoi huomattavia vapauksia niin maanomistajille kuin viranomaisillekin tiloja ja rakennuspaikkoja muodostaessa. Vuonna 2000 voimaan astuneen nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) määräysten mukaan kaikki uudet detaljikaavat ovat tehty asemakaavoina sekä vanhoja rakennuskaavoja on pyritty muuttamaan asemakaavoiksi yhtenäisen kaavamenettelyn aikaan saamiseksi. [10]

Rakennuskaavoja käyttäneissä kunnissa ei ollut vanhan rakennuslain aikana tonttijakoinstituutiota eikä kaavassa yleensä edellytetty ohjeellisesti osoitetun rakennuspaikan muodostamista itsenäiseksi kiinteistöksi. Rakennusluvan saamiseksi vaadittiin vain, että rakennusluvan hakija osoitti hallitsevansa lupahakemuksessa ilmoitettua rakennuspaikkaa joko omistus- tai vuokraoikeuksin. Lisäksi rakennuspaikan soveltuvuutta rakentamiseen harkittiin rakennuslupakäsittelyn yhteydessä rakennuslupaviranomaisen toimesta [8; 10.].

Vihdin kunnassa tonttijakoon liittyvästä laskennasta vastaa paikkatieto- ja mittauspalveluiden yksikkö. Laskenta pohjautuu kaavasunnittelijoiden laatimiin ohjeellisiin tonttirajoihin, jotka laaditaan asemakaavan valmistelun yhteydessä. Kuvassa 2. on esitetty teknisen ja ympäristökeskuksen organisaatorakenne ja sen yksiköt, jotka osallistuvat tonttijakoon laadintaan.



Kuva 2. Vihdin kunnan teknisen ja ympäristökeskuksen organisaatorakenne

2.1 Tonttien muodostaminen rakentajan tarpeiden mukaan

Ohjeellisen tonttijaon etu on mahdollisuus muodostaa rakennuspaikkoja asiakkaan toiveiden ja tarpeiden mukaan ilman tonttijaon muutosta. Tästä ominaisuudesta on hyötyä muun muassa sellaisissa tilanteissa, joissa kaavaa valmisteltaessa ei ole tarpeeksi tarkkaa tietoa, kenelle tai millaiseen tarkoitukseen tontteja ollaan muodostamassa.

Esimerkiksi teollisuuskäyttöön tarkoitettua korttelia on vaikea lohkoa sopiviksi tonteiksi, ennen kuin sen tulevat toimijat ja toimijoiden tarpeet on pystytty kartoittamaan. Sitovan tonttijaon alueella törmätään tällaisissa tapauksissa ongelmiin, joissa toimijalle on valmiiksi lohkottu tontti korttelista, mutta tontti ei vastaa toimijan tila- tai muita ominaisuusvaatimuksia. Tällaisissa tilanteissa toimijan on joko tyydyttävä tarjolla olevaan tonttiin tai haettava tontille tonttijaonmuutosta. Ohjeellisen tonttijaon alueella puolestaan on mahdollista lohkoa korttelista tulevalle toimijalle juuri sellainen tontti, joka täyttää juuri kyseisen rakentajan kaikki tontilta vaadittavat ominaisuudet.

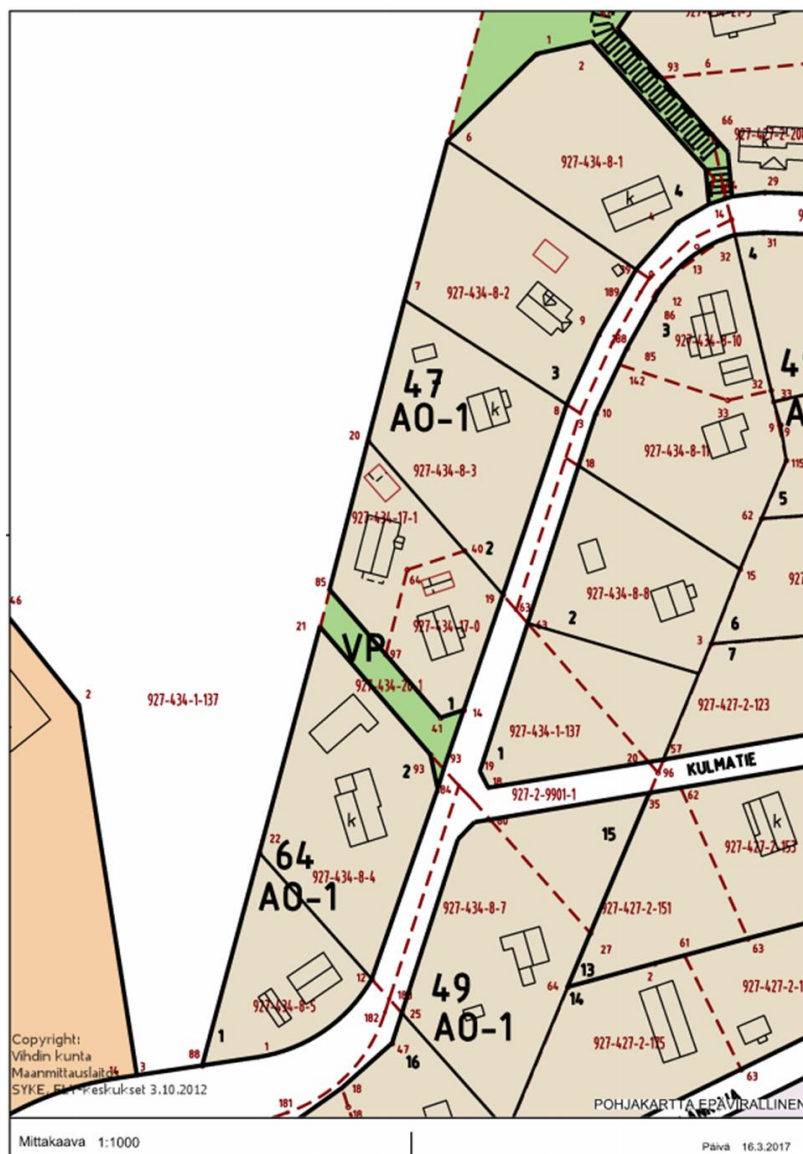
Ohjeellisen tonttijaon joustavuus ja sitovaan tonttijakoon verrattuna vähäinen säätely ovat keskeisiä syitä siihen, miksi useissa entisissä maalaiskunnissa on pitäydytty vielä uuden maankäyttö- ja rakennuslain aikanaikin ohjeellisten tonttijakojen laatimisessa. Joustavuuden ja vähäisen säätelyn on koettu helpottavan erityisesti rakennuspaikkojen lohkomis- ja rakennuslupaprosesseja.

Toisaalta ohjeellisen tonttijaon rakennuskortteleissa tontteja lohkottaessa asiakkaan tarpeiden mukaan voidaan törmätä ongelmaan, jossa korttelin loppuosa on jäänyt käyttökelvottomaksi tai sen toteuttaminen hankaloitunut huomattavasti. Korttelin loppuosa voi jäädä käyttökelvottomaksi, jos se ei enää ominaisuuksiltaan sovellu käyttötarkoituksen mukaiseksi rakennuspaikaksi. Tällainen tilanne voi syntyä muun muassa silloin, jos korttelin loppuosalle ei ole toteutettavissa tarvittavaa tieyhteyttä tai korttelin loppuosan muoto tai koko on rakennuspaikaksi kelpaamaton.

Kyselyssä Vihdin kuntaan (liite 1) Vihdin kunnan maanmittausteknikko Veijo Turunen kommentoi tonttien lohkomista asiakkaiden tarpeiden mukaan seuraavasti: *”On joitain esimerkkejä, että kunnan myymissä työpaikka tonteissa ostaja on halunnut pinta-alallisesti ison alueen ns. tulevaisuuden tarpeita varten, mutta jäljelle jäävä osa korttelista on jäänyt pieneksi, jolle voi olla vaikeahko löytää yrittäjää, jonka toiminta sopisi tontille”*.

Asiakkaiden tarpeita kuuntelemalla voidaankin saavuttaa toimivampia tonttiratkaisuja. On kuitenkin muistettava, että asiakkaiden henkilökohtaiset tarpeet ja toiveet voivat olla ristiriidassa yleisen edun ja hyvän suunnittelun kanssa, mikä voi johtaa esimerkiksi huonon kiinteistörakenteen muodostumiseen (kuvat 3, 4 ja 5).

Vihdin Kirjavalassa ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti 1 korttelista 47 on jaettu ohjeellisen tonttijaon vastaisesti kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Takimmaiselle rakennuspaikalle ei ole jäänyt kulkuyhteyttä, joten kulkuyhteys tontille on jouduttu perustamaan myöhemmin rasitteena. Ohjeellisesta tonttijaosta poikkeamisen vuoksi takimmaiselle rakennuspaikalle on jouduttu tekemään myös uudet kunnallistekniikan liittymät.



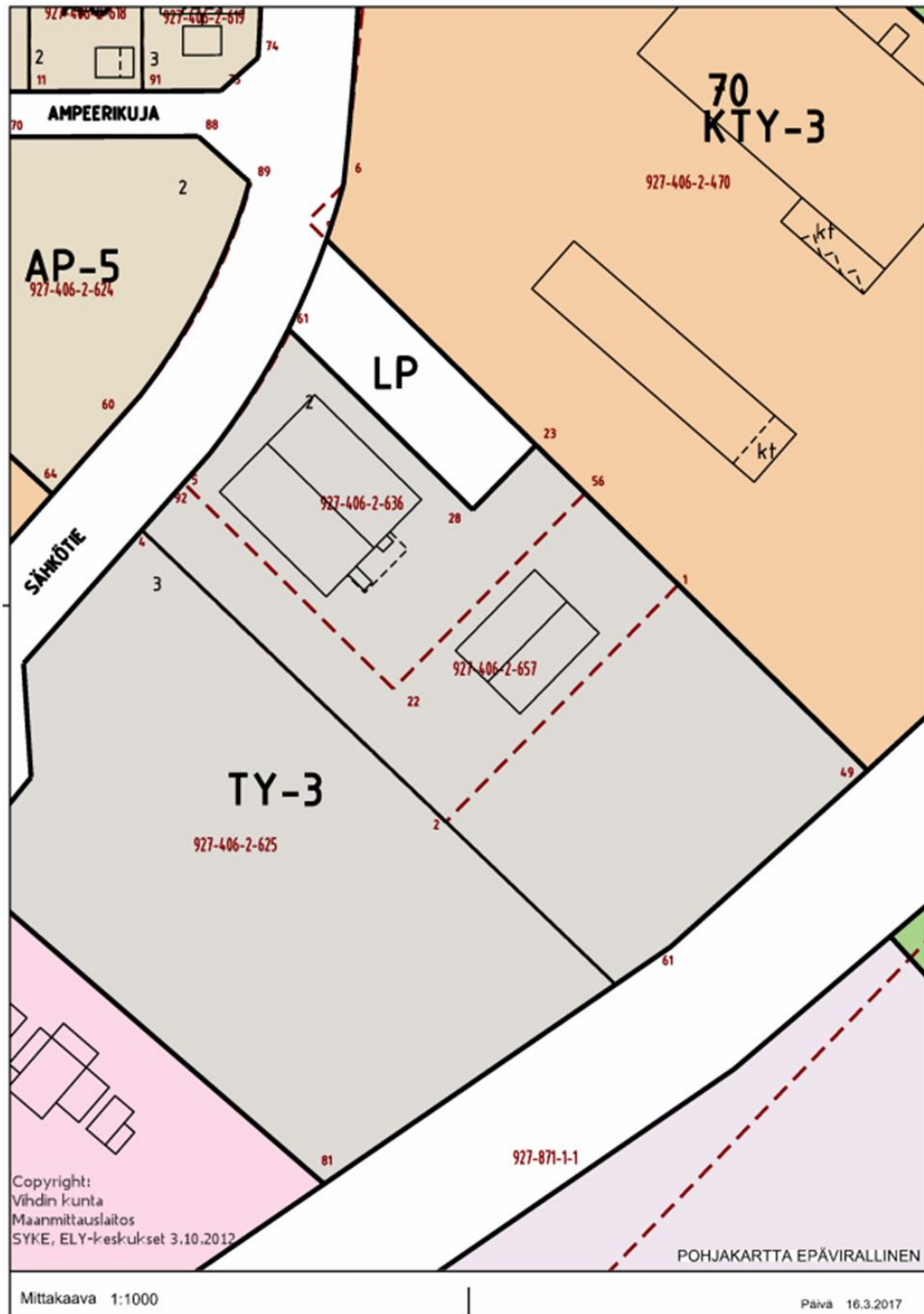
Kuva 3. Ohjeellisen tonttijaon vastainen kiinteistöjako Kirjavalassa

Vihdissä Hiekan teollisuusalueella sijaitsevan teollisuuskorttelin tontti 12 on lohkottu asiakkaan tarpeiden mukaan tonttijaon vastaisesti, jolloin tontin loppuosasta on jäänyt liian pieni itsenäiseksi teollisuustontiksi.



Kuva 4. Tonttijaon vastainen lohkominen Hiekan teollisuusalueella

Vihdin Nummelassa sähkötiellä sijaitseva teollisuuskorttelin TY-3 tontti 2 on lohkottu ohjeellisen tonttijaon vastaisesti, minkä seurauksena junaradan puoleiselle tontille ei ole jäänyt kaavan mukaista kulkuyhteyttä.



Kuva 5. Ohjeellisen tonttijaon vastainen kiinteistöjako Sähkötiellä

2.2 Kehittämiskorvauksen periminen

Ohjeellisen tonttijaon alueella ei voida periä kehittämiskorvausta asemakaavojen laatimisesta yksityisten maanomistajien omistamille maille maankäyttö- ja rakennuslain § 91 c-g:n mukaisesti. Lain mukaan kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos alueen asemakaavassa on osoitettu sitova tonttijako.

Tästä syystä ohjeellisen tonttijaon alueilla joudutaan turvautumaan maa-alueiden kehittämisessä ja niistä saatavista korvauksien perinnässä maankäyttö- ja rakennuslain § 91 b tekemällä kunnan ja maanomistajien välisiä maankäyttösopimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain § 91 b:n mukaan:

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimusten ongelma on, ettei sopimusta synny, mikäli maanomistajien kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen sopimuksen ehdoista. Tämä voi johtaa koko kaavoitusprosessin viivästymiseen tai pahimmassa tapauksessa kaavoitusprosessi joudutaan jättämään sikseen. Vihdin maankäyttöinsinööri Tuomas Turpeinen lausui kyselyssä (liite 1) maankäyttösopimuksista seuraavasti: ”*Usein [Vihdissä] ennen asemakaavan hyväksymistä maanomistajien kanssa on tehtävä maankäyttösopimus kaavoituskorvausten maksamiseksi. Jos maanomistajien kanssa ei päästä sopimuksesta yhteisymmärrykseen, niin kaavan laatiminen voi jumittua eikä kaavaa voida hyväksyä*”.

Näin ollen on perusteltua väittää, että maankäyttö- ja rakennuslain § 91 c:n mukaisten kehittämiskorvausten perinnän avulla vältyttäisiin sopimusneuvotteluista aiheutuvilta viivästyksiltä, jotka lisäävät huomattavasti kaavan laatimisen kustannuksia ja hidastavat kaavaprosessia. Lisäksi kehittämiskorvauksen avulla voitaisiin edesauttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun sopimusten sisältö olisi pääsääntöisesti kaikille sama. Kehittämiskorvauksen perintämahdollisuus toisi siis mukanaan sekä taloudellisia että sosiaalisia hyötyjä.

2.3 Kaavan vastaiset lohkomet

Kaavan vastaiset lohkomet ohjeellisen tonttijaon heikentävät kiinteistörakenteen toimivuutta. Kaavan vastaisia lohkometia ei pitäisi pystyä muodostumaan ohjeellisen tonttijaon alueella, sillä asemakaava kieltää sellaisen rakennuspaikan muodostamisen, joka ylittää asemakaavassa määrätyn rakentamiseen tarkoitettun käyttötarkoituksirajan eli niin sanotun korttelirajan. Säädöksestä huolimatta kaavan vastaisia lohkometia on tehty Vihdissä, mikä kertoo omalta osaltaan ohjeellisen tonttijaon menettelytapojen toimivuudesta. Tällaiset virheet pitäisi pystyä huomaamaan ja eliminoimaan rakennusvalvonnan toiminnan ja lohkometlausuntojen yhteydessä.

Sitovan tonttijaon alueella tällaiset virheet vältettäisiin tehokkaammin, sillä sitovan tonttijaon alueella rakennuspaikaksi ei kelpaa muut kuin tonttijaon mukaiset rakennuspaikat. Sitovan tonttijaon alueella rakennusluvan voi hakea vasta rakennuspaikan muodostamisen jälkeen. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennuspaikaksi muodostettava kiinteistö on lohkottu harkitusti tonttijaon mukaiseksi rakennuspaikaksi ennen rakennusluvan hakemista.

Tontteja jaetaan Vihdin kunnassa ohjeellisen tonttijaon vastaisesti muutamia kertoja vuodessa. Lohkometista hakevan pitää pyytää lohkometlausunto kunnan kaavoituksesta ennen tontin lohkometista. Lohkometlausunnolla pyritään varmistamaan, että lohkometin on mahdollista toteuttaa. Lohkometlausunnolla varmistetaan myös, ettei muodostettava tontti ole ristiriidassa kaavoituksen ja muun maankäytönsuunnittelun asettamien tavoitteiden kanssa. Kiinteistöjen lohkometin asemakaava-alueella hoitaa Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen Lohjan toimipisteelle tehdyssä kyselyssä (liite 3) toimitusinsinööri Timo Suopuro kertoi, että lohkometlausuntojen saaminen Vihdin kunnalta on ollut helppoa ja lausunnot on toimitettu nopeasti. Lisäksi kyselystä kävi ilmi, ettei lohkometlausuntomenettely ole aiheuttanut ongelmia tai viivästyksiä maanmittauslaitokselle Vihdin kunnan alueella tehdyissä lohkometitoimituksissa.

Lohkometlausunnot eivät ole kuitenkaan poistaneet kaikkia ongelmia, joita ilmenee tontteja lohkottaessa kaavan vastaisesti. Kun tontteja lohkotetaan huolimattomasti kaavan vastaisesti, käyttämättä jäävälle tontin osalle voi jäädä liian vähän rakennusoikeutta tai jäljelle jäävästä osasta voi muodostua liian pieni tai sille ei voida järjestää kunnollista

kulkuyhteyttä (kuva 6, 7). Lisäksi kaavan vastaisissa lohkomisissa joudutaan usein hankaliin lunastustilanteisiin, jotka saattavat käydä hyvinkin kalliiksi kaistaleiden lunastajille (kuva 8).

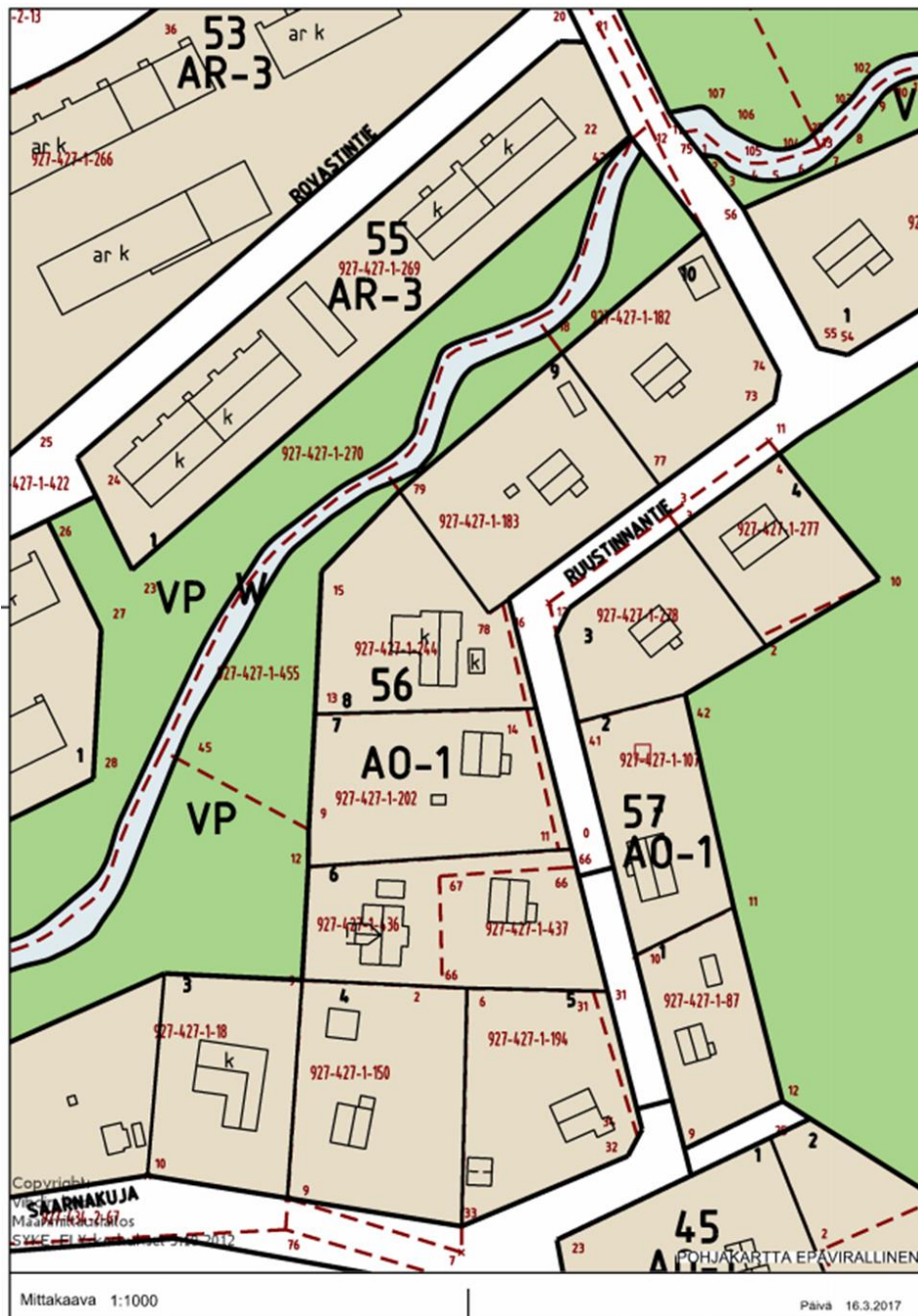
Vihdin kunnan kaavoitus lausui kyselyssä (liite 1) tonttijaon vastaisista lohkomisista seuraavasti: ”Meillä on osittain varsin vanhoja asemakaavoja (rakennuskaavoja) voimassa Vihdin alueella. Näillä alueilla on tehty runsaasti lohkomisia asemakaavassa esitetyn ohjeellisen tonttijaon vastaisesti. Ongelmia näistä tilanteista on kyllä syntynyt, esimerkiksi Veikkoinkorvessa taitaa olla tilanne, jossa kiinteistöille ei ole jäänyt kunnollista kulkuyhteyttä.” (kuva 6)

Vihdissä Veikkoinkorven alueella sijaitsevalle teollisuusalueelle on jäänyt kaksi pientä käyttämätöntä teollisuuskiinteistöä ilman kulkuyhteyttä. Muiden kiinteistöjen tilatarpeisiin perustuneiden lohkomisten takia nämä kiinteistöt ovat myös liian pieniä muodostamaan toimivia itsenäisiä teollisuuskiinteistöjä.



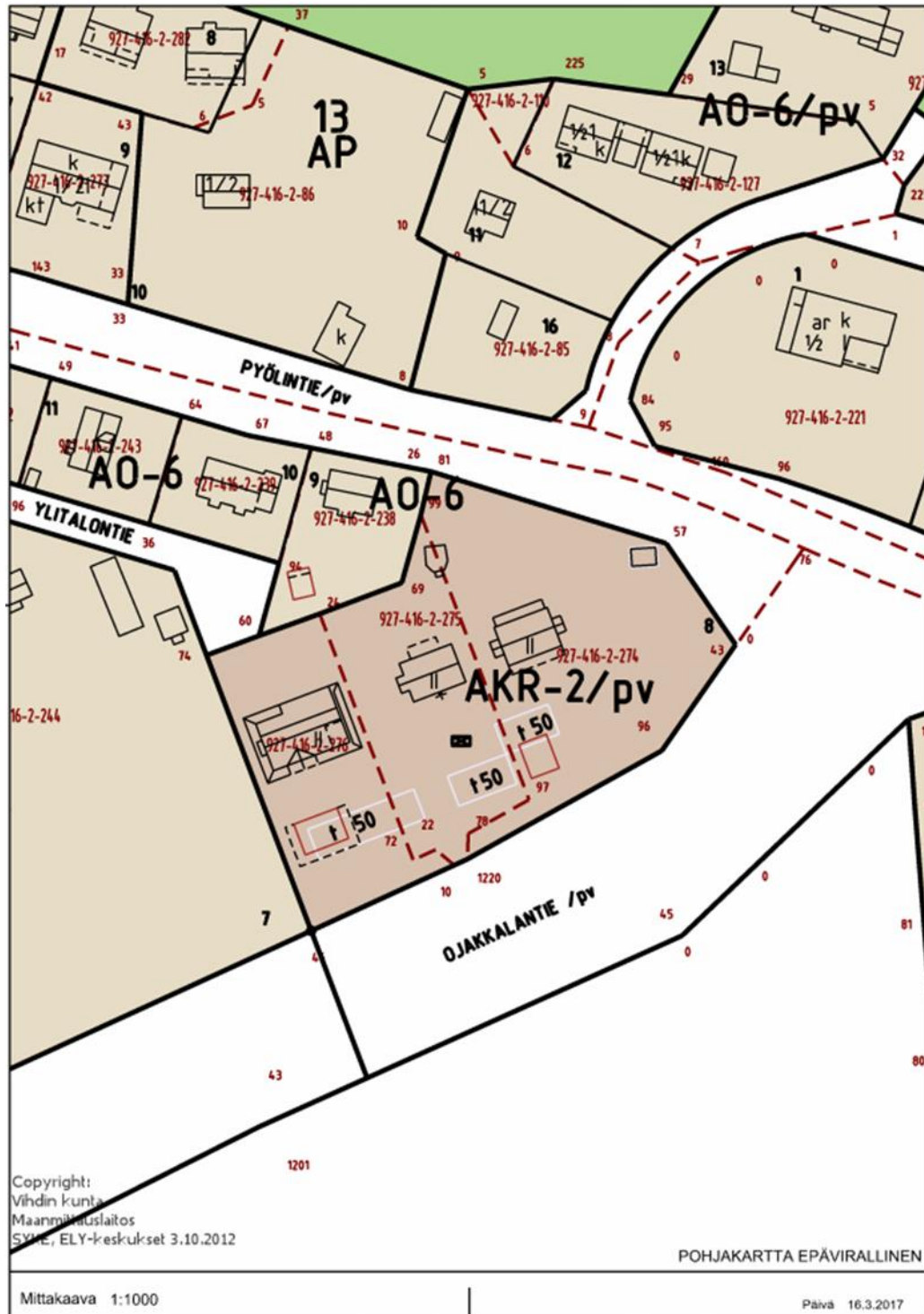
Kuva 6. Kulkuyhteyksien puuttuminen tonteille Veikkoinkorvessa

Vihdin kirkonkylässä sijaitsevan ruustinnantien asuinkortteleiden ongelmaksi on muodostunut pirstaleinen kiinteistö rakenne. Usean rakennuspaikan ja tien väliin on jäänyt toisen kiinteistön kaistalemainen maa-alue. Näin ollen rakennuksen omistaja ei omista ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia kokonaisuudessaan, ja kaistaleiden omistajien on mahdotonta käyttää omistamaansa maata kaavan mukaiseen tarkoitukseen. Lisäksi rakennuspaikoille tulee lain mukaan perustaa rasite kulkua varten kaistaleen lävitse.



Kuva 7. Kirkonkylän pirstoutunut kiinteistö rakenne

Vihdin Ojakkalassa Pyölintien (kuva 9) ympäristössä asemakaavan käyttötarkoitusaluiden rajat ja kiinteistörajat eivät kohtaa, mikä muodostaa alueen kiinteistörakenteesta sekavan. Sirpaleinen kiinteistörakenne voi johtaa muun muassa haastaviin lunastus- ja rakennusoikeuteen liittyviin riitoihin.



Kuva 9. Kiinteistöjaotus Pyölintiellä

2.4 Ohjeellisen tonttijaon epäselkeys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa vaaditaan kuntaa siirtymään sitovan tonttijaon käyttämiin sellaisilla alueilla, joissa kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä vaatii. Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:ssä määrätään seuraavasti: *”Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät”*. Tästä syystä jo pelkästään laki edellyttää kuntaa tarkastelemaan tarkoin ohjeellisen tonttijaon toimivuutta ja toimintatapojen selkeyttä kunnan toiminnassa.

Ohjeellinen tonttijako suoritetaan rakennuskortteleihin aina yksilöllisellä menettelytavalla. Menettelytapaan vaikuttavat muun muassa rakentajien tarpeet sekä niiden prosessien etenemisaikataulut. Kuten aikaisemminkin todettiin, ohjeellinen tonttijako on huomattavasti joustavampi kuin sitova tonttijako, ja osa prosessien työvaiheista voidaankin sivuuttaa eikä tonttijaon toteutuksesta ole tarkkoja määräyksiä.

Toisaalta usein ohjeellisen tonttijaon kortteleissa törmätään sellaisiin tehtäviin, joita normaalisti ei tarvitsisi käydä lävitse kyseisten prosessien läpiviennissä. Esimerkiksi rakennuslupahakemuksessa voi ilmetä, ettei rakennuslupaa hakevalla kiinteistöllä olekaan rakennuspaikan täyttäviä edellytyksiä. Tällaista ongelmaa ei voisi esiintyä sitovan tonttijaon alueella, sillä rakennuspaikat lohkotaan tonttijaon mukaisiksi, ennen kuin rakennuslupaprosessi voidaan aloittaa. Tilannekohtaiset muutokset ja menettelytapojen kirjo voivatkin tehdä ohjeellisesta tonttijaosta ja siihen liitännäisistä prosesseista kuten rakennuslupahakemusten läpiviennistä epäselkeitä kokonaisuuksia.

Vihdin kunnan rakennusvalvonnalle tehdyssä kyselyssä (liite 1) rakennusvalvonta vastasi ohjeellisen tonttijaon epäselkeydestä seuraavasti: *”Rakennuspaikan muodostaminen ja tonttijako vaikuttavat niin moneen eri tahoan (myös esim. kunnallistekniset liittymät / vesilaitos), että sitovan tonttijaon tuoma selkeys vähentäisi tapauskohtaista selvitystyötä.”* Rakennusvalvonta totesi myös, että erilaisten aineistojen laatu paranisi, mikäli käytössä olisi yhtenäiset käytänteet ja menettelytavat: *”Sitovan tonttijaon myötä lähtötietoina käytettävät aineistot, kiinteistötiedot, kartat yms. selkeytyisivät ja lupahakemusten lähtötietojenkin laadun pitäisi sen myötä parantua.”*

Lisäksi rakennusvalvonta nosti kyselyssä esiin ongelmat asiakkaiden kanssa ilmentyneistä epäselvyyksistä: *”Suurin [negatiivinen] vaikutus on varmaankin aineiston sekoitus ja siitä aiheutuvat väärinkäsitykset. Esimerkiksi kiinteistön omistajilla sekoittuu*

muun muassa rajaetäisyyksiin ja pinta-aloihin liittyviä käsitteitä kun kartta-aineistoissa tai asemapiirroksissa on toisistaan poikkeavia tontti- ja kiinteistörajoja. Näistä aiheutuu omistajien välille myös erilaisia riita-asioita ja kiinteistökaupoissa epäselviä, jopa virheiksi asti päätyviä asioita... Yleinen sekavuus ja väärinkäsitykset erilaisten käsitteiden kanssa aiheuttavat ylimääräistä työtä neuvonnassa ja ohjauksessa, kun kiinteistön omistajat/lupien hakijat eivät yleensä ole kiinteistömuodostuksen osalta ammattilaisia ja välttämättä rakennussuunnitteluun keskittyvät ammattihenkilötkään eivät tunne kiinteistön muodostukseen / rakennuspaikan muodostamiseen liittyviä menettelytapoja aina riittävästi”.

Myös Vihdin kunnan kaavoitusosastossakin oli huomattu ongelmia asiakkaiden ymmärryksessä ohjeellisen tonttijaon alueisiin liittyviin toimintatapoihin ja termistöön (liite 1): *”Olemme asemakaavoituksessa kohdanneet haasteita liittyen siihen, kun maanomistajan omistama kiinteistö ei vastaa asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa. Eli kiinteistö voi sisältää myös katualueita. Maanomistajat eivät aina ymmärrä, mitä tämä tarkoittaa (esimerkiksi sitä, että tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus ei määräydy kiinteistön pinta-alan mukaan, vaan asemakaavan mukaisen rakennuspaikan)”.*

Kyselyiden perusteella voidaan todeta, että Vihdin kunnassa ohjeellisen tonttijaon joustava säädäntö mahdollistaa erilaisten prosessien ja menettelyjen yksilöllisen toteutuksen, mutta tuo mukanaan tapauskohtaista tulkintaa, harkintaa ja selvitystyötä. Lisäksi Vihdin kunnan viranomaisten kommentteista voidaan huomata, että ohjeellisen tonttijaon alueilla asiakkailta on ilmennyt toisinaan ongelmia tonttijakoon liittyvän viranomaisasiointin ja rakennuslupaprosessiin liittyvien menettelyjen kanssa. Omalta osaltaan nämä ongelmat muodostavat ohjeellisen tonttijaon etuna nähdystä joustavuudesta rasitteen lupamenettelyprosesseihin.

2.5 Tulkinnanvaraiset kohdat

Ohjeellisen tonttijaon laatimista vaikeuttaa myös erilaiset tulkinnanvaraiset kohdat lain-säädännössä. Tulkinnanvaraisuus voi tuoda maankäytön prosesseihin turhaa epävarmuutta ja hidastaa työskentelyä sekä aiheuttaa hankalia tilanteita niin viranomaisille kuin asiakkaillekin. Lisäksi tulkinnanvaraisuus voi johtaa epätasa-arvoiseen kohteluun, mikäli tulkinnanvaraisissa toimenpiteissä ja säädöksissä ei käytetä yhtenäistä linjaa.

Ohjeellisen tonttijaon tulkinnanvaraisuudesta hyvä esimerkki on maankäyttö- ja rakennuslain § 81 momentti 3, jonka mukaan: ” *Rakennuslupaa ei saa myöntää, jollei rakennusluvun hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvun myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen*”. Tässä momentissa ohjeellisen tonttijaon merkityksestä rakennuslupien käsittelyssä on ollut epäselvyyttä, siltä osin tarkoitetaanko momentissa ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa vai rakennuslupahakemuksen tarkoittamaa rakennuspaikkaa. Eduskunnan oikeusasiamies tekikin kantelun johdosta päätöksen 9.2.2006, jossa hän on katsonut, että tonttijakoa koskevat säännökset ovat tulkinnanvaraisia erityisesti edeltä mainituin osin.

Tulkinnanvaraisuutta esiintyy myös Kiinteistönmuodostuslain §:ssä 62, jossa tontinosan omistajan lunastusoikeus ohjeellisen tonttijaon rakennuskorttelissa on tulkinnanvarainen. Tämä voi joissakin tapauksissa heikentää tontinosan omistajan oikeusturvaa tontinosan lunastamisen yhteydessä.

Kysyttäessä (liite 1) Vihdin kunnan rakennusvalvonnalta, millaisia haasteita tulkinnanvaraisuudet tuovat työnkuvaan, rakennustarkastus vastasi: ” *Tulkinnanvaraisuus aiheuttaa käytännössä tapauskohtaista arviointia, johon kuluu työaikaa enemmän*”. Samassa kyselyssä rakennusvalvonta kuitenkin muistuttaa, ettei ” *toistaiseksi suuria tulkintaongelmia ole kuitenkaan ilmennyt*”.

2.6 Maanomistajien valta kiinteistönmuodostuksessa ja kaavan toteutuksessa

Ohjeellisessa tonttijaossa rakennuskorttelin tonttijakoon vaikuttavat hyvin paljon rakennushankkeeseen ryhtyvät tahot eli käytännössä maanomistajat. Kunta ei pysty vaikuttamaan lainvoimaisesti mitenkään laadittavien rakennuspaikkojen muodostamiseen, ennen kuin maanomistaja esittää rakennuslupahakemuksessa, millaisen rakennuspaikan hän haluaisi muodostaa rakennuskortteliin, ja lopulta rakennusvalvonnan tehtäväksi jää vain hyväksyä tai hylätä rakennuslupahakemus.

Rakennusvalvonnalla ei ole sopivaa työkalua vaikuttaa tontin muodostamiseen, sillä rakennuslupaviranomaisella on suuri kynnys olla hyväksymättä rakennusluvassa haettua rakennuspaikkaa, mikäli se on toteuttamiskelpoinen. Näin ollen ohjeellisen tonttijaon rakennuskorttelissa viranomaiset eivät käytännössä pääse itse suunnittelemaan lopullista tonttijaotusta vaan pelkästään hyväksymään varteenotettavat esitykset tai hylkäämään

toteuttamiskelvottomat. Tämä voi omalta osaltaan vaikeuttaa toimivan ja tehokkaan kiinteistörakenteen muodostumista sekä ympäristösuunnittelua.

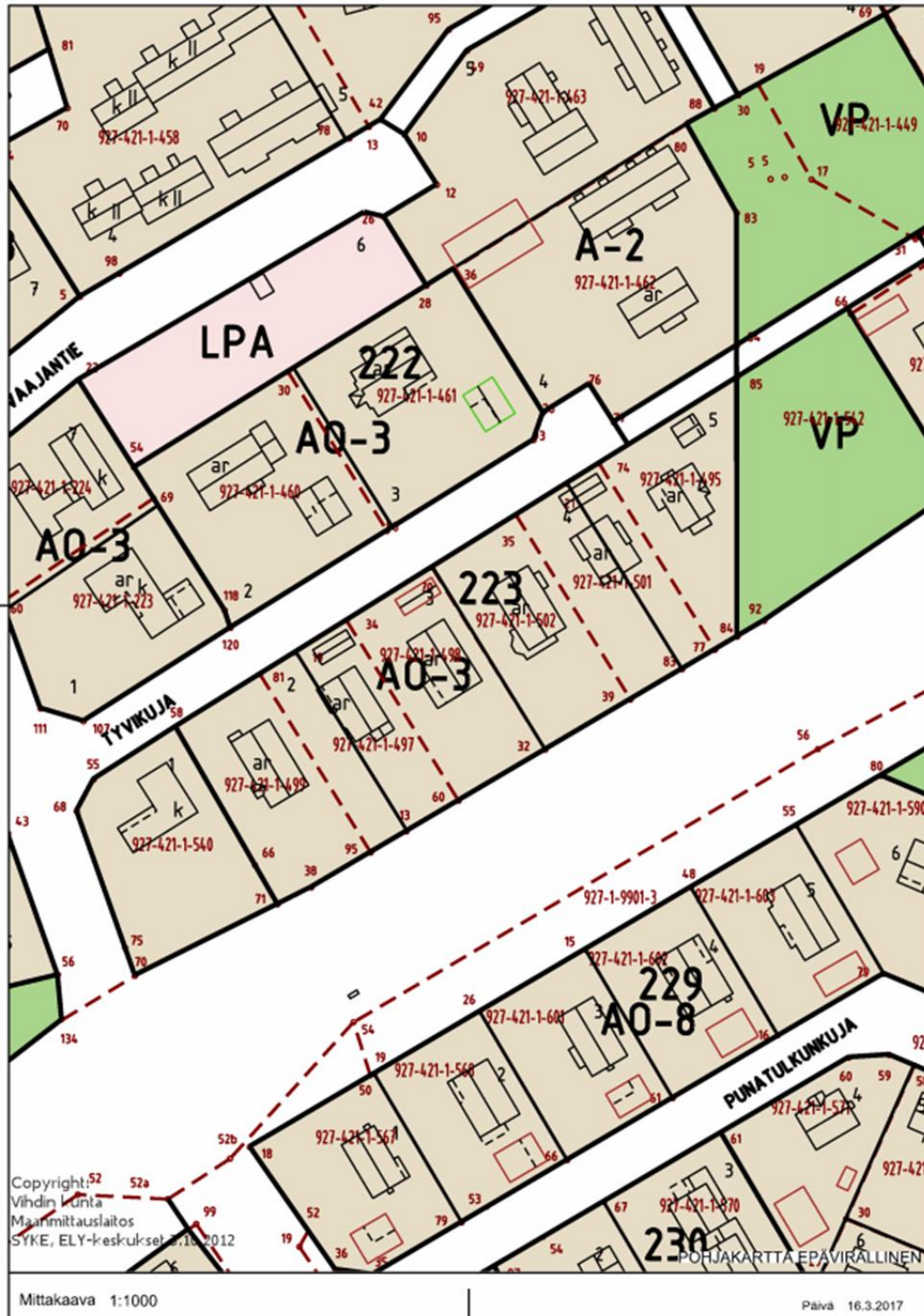
Tästä syystä rakennuslupahakemuksen yhteydessä tehtävän arvioinnin tulisi olla selkeämpää ja lupahakemusten arvioinnissa tulisi pystyä nojaamaan selkeisiin kriteereihin. Toimivan kiinteistörakenteen ja ympäristösuunnittelun kannalta on myös hyvä kyseenalaistaa, onko rakennuslupia myöntävä viranomainen (rakennustarkastaja) oikea viranomainen arvioimaan kiinteistörakenteen toimivuutta. Kiinteistörakenteen ja maankäytön toimivuuden suunnittelu ja valvominen ei ole varsinaisesti rakennustarkastajan työtehtäviä, vaan tätä virkaa voisivat paremmin hoitaa kaavoituksesta ja kiinteistötekniikasta vastaavat viranomaiset.

Sitovassa tonttijaossa tämä seikka on otettu huomioon, sillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 79 momentissa 3. on määrätty, että *"erillisen tonttijaon laatijan tulee olla kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto"* (MRL § 79). Toisaalta voidaan kyseenalaistaa, onko kiinteistöinsinöörinkään yksin paras mahdollinen henkilö arvioimaan tonttien jakamista toimivan ympäristösuunnittelun näkökulmasta.

2.7 Kaavasta poikkeamisesta aiheutuneet lisäkustannukset

Laaditulle asemakaava-alueelle tuodaan kunnallistekniikka usein ennen kuin asemakaavan rakennuskorttelit on lohkottu rakennuspaikoiksi, jotta rakennuspaikoille päästäisiin rakentamaan mahdollisimman aikaisin. Tässä vaiheessa kunnallistekniikan suunnittelun ja toteutuksen pohjana käytetään ohjeellista tonttijakoa. Usein ohjeellisesta tonttijaosta poiketessa kunnallistekniikan ratkaisut eivät vastaakaan toteutumaa, jolloin alueelle tuotua kunnallistekniikkaa on korjattava vastaamaan toteutumaa. Tästä aiheutuu kunnallistekniikalle lisäkustannuksia, kun jo tehtyjä töitä joudutaan muuttamaan lohkottujen rakennuspaikkojen mukaan. Esimerkiksi lisäkustannuksia on syntynyt vesi- ja viemäri liittymien muuttamisesta alueilla (kuva 10).

Vihdin Lankilassa ohjeellisen tonttijaon mukaisesta neljästä rakennuspaikasta on lohkottu kuusi rakennuspaikkaa, jolloin vesihuollon tonttiliittymät on jouduttu tekemään uusiksi. Tästä on aiheutunut muutostöiden takia lisäkustannuksia niin suunnittelun kuin toteutuksen osalta.



Kuva 10. Rakennuspaikkojen lohkomisen Lankilassa

2.8 Kaavalaskentakartat

Sitovan tonttijaon alueella laaditaan lohkomistoimitusten mukainen tonttijakokartta. Tonttijakokartan tarkoituksena on osoittaa, kuinka asemakaavan korttelialueet jaetaan tontteiksi sekä määrittää yksittäisten tonttien ulottuvuudet. Ohjeellisen tonttijaon rakennuskortteliin tontteja ei muodosteta systemaattisesti lohkomistoimituksella asemakaavan valmistuttua, vaan tontit muodostuvat rakennuskortteliin tarpeen mukaan.

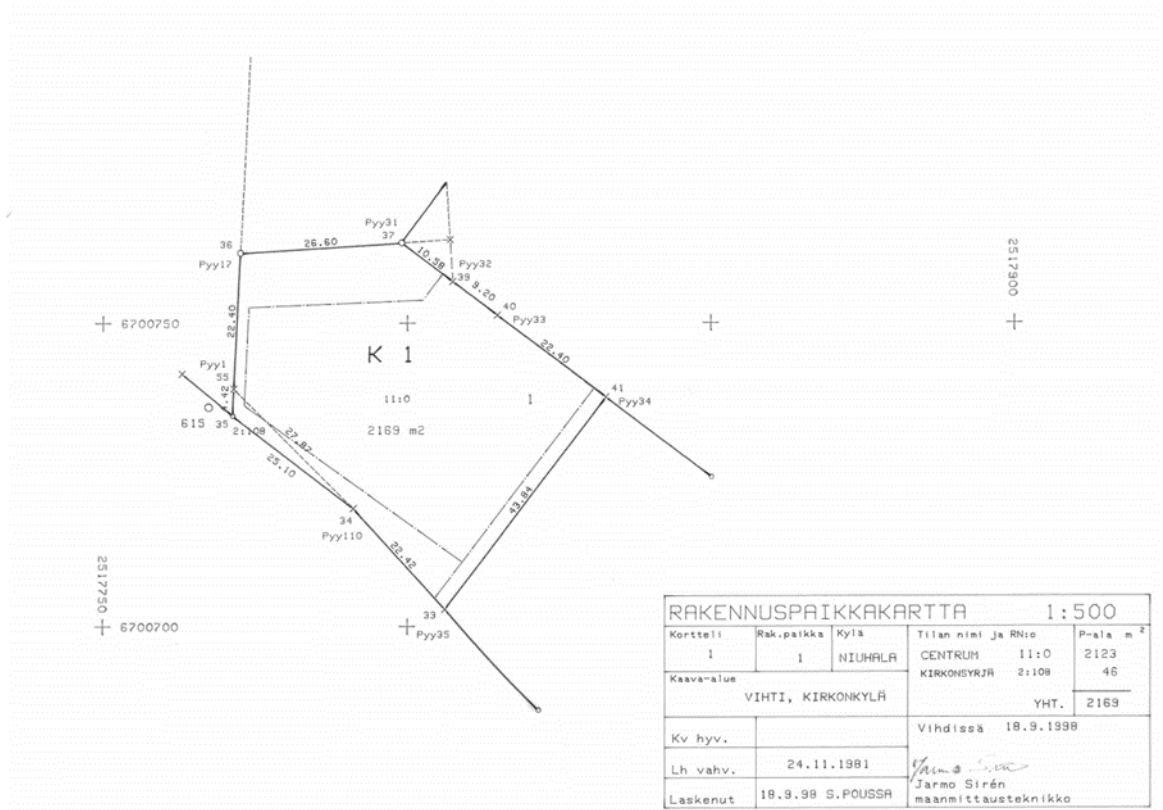
Tästä syystä ohjeellisen tonttijaon rakennuskortteleihin ei voida laatia yhtenäistä tonttijakokarttaa kaavaehdotuksen yhteydessä. Tonttijakokartan sijasta Vihdin kunnassa laaditaankin jokaiselle rakennuskorttelin tontille oma kaavalaskentakartta (kuva 11, 12). Kaavalaskentakartassa esitetään samat tiedot tontista kuin tonttijakokartassa, joita ovat:

- vahvistetun asemakaavan mukainen kartta
- tontin rajat mittoineen sekä rajapisteet koordinaattitietoineen
- tontin muodostuminen kiinteistö- ja pinta-alatietoineen
- asemakaavan mukaiset rakennusalueen rajat, käyttötarkoitus ja tehokkuusluku
- piirros esitetään mittakaavassa 1:500 tai 1:1 000

Sisällöllisesti oleellinen eroavaisuus onkin vain se, että kaavalaskentakartta kuvastaa vain yhtä tonttia rakennuskorttelissa, kun taas tonttijakokartta laaditaan koko rakennuskorttelista. Toinen eroavaisuus kaavalaskentakartan ja tonttijakokartan välillä on niiden toteuttamisen ajankohta. Tonttijakokartta laaditaan sitovan tonttijaon yhteydessä joko kaavaehdotusta tehtäessä tai erillisen tonttijaon yhteydessä. Kaavalaskentakartta taas muodostetaan jokaiselle rakennuspaikalle, kun rakennuspaikalle kaavailtu rakennushankkeen suunnittelu sitä vaatii.

Kaavalaskentakartat laaditaan mittaustoimessa. Kaavalaskentakarttojen laskennasta vastaa maanmittausteknikko Usko Kettunen. Vihdin kunnan viranomaisille laaditussa kyselyssä (liite 1) Usko Kettunen kertoi, että tonttijakokarttojen käyttöönottoaminen sitovan tonttijaon yhteydessä muuttaisikin lähinnä vain aikataulutukseen liittyviä kysymyksiä: ”

Lähinnä muutokset työtehtävissäni koskisivat laskentakarttojen eroavaisuuksia nykyisiin, sekä aikataulutukseen, tonttijakohan vaatii hyväksymiskäsittelyn nähtävilläoloineen”.



Kuva 11. Vuonna 1998 laadittu kaavalaskentakartta

3 Sitova tonttijako Tuusulassa ja Nurmijärvässä

Tässä osiossa sitovaa tonttijakoa tarkastellaan pääsääntöisesti Tuusulan ja Nurmijärven kuntaan tehtyjen viranomaiskyselyiden ja tonttijaosta kirjoitetun kirjallisuuden perusteella. Tuusulan kunnassa ovat käytössä asemakaava-alueilla sitovat tonttijaot, ja Nurmijärven kunta käyttää asemakaava-alueilla sekä sitovia että ohjeellisia tonttijakoja. Tuusulan ja Nurmijärven kunnat valittiin kyselyihin (liite 2) sillä perusteella, että kummatkin kunnat sopivat vallitsevien olosuhteiden ja ominaisuuksiensa kannalta hyvin Vihdin kunnan tilanteeseen. Erityisen tärkeitä ominaisuuksia vertailukuntia valittaessa olivat kunnan sijainti pääkaupunkiseudun kehyskuntana sekä kuntien koko ja kasvuennusteet. Myös kuntien organisaatioiden koko ja toimintaedellytykset ovat hyvin samankaltaiset Vihdin kunnan kanssa.

3.1 Vihdin kunnan kasvu ja kasvuennusteet

Sitovalla tonttijaolla on ohjeellista tonttijakoa laajemmat oikeusvaikutukset ja erilaisista tonttijaon toteuttamiseen liittyvistä ominaisuuksista on määrätty tarkemmin. Tarkemmat määräykset ja laajempi oikeusvaikutus edistävät tiivistä ja asianmukaista maankäyttöä, mikä on tärkeää erityisesti strategisesti merkittävillä maa-alueilla kuten isoissa ja kasvavissa asutuskeskuksissa. Maankäyttö- ja rakennuslain § 78 on tästä syystä määrätty, että ”tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät”. Sitovaan tonttijakoon siirtymistä harkittaessa onkin tärkeää huomioida kunnan tämän hetkinen kehitys sekä kasvuennusteet.

Vihti on yksi Helsingin seudun ympärystäkunnista. Vihti nähdään yhä kasvavissa määrin osana pääkaupunkiseudun talousaluetta. Pääkaupunkiseudulla työssäkäyvien osuus on Vihdin työvoimasta yli 35 prosenttia. Pääkaupunkiseudun kasvaessa myös ympärystäkuntiin on odotettavissa muuttopaineita. Kasvuennusteita vauhdittavat myös suunnitteilla olevat hankkeet kuten Turun oikoratahanke, jonka olisi tarkoitus toteutuessaan kulkea Nummelan lävitse. Ratahanke on EU-komission investointiohjelman hankelistalla ja hankkeelle myönnettiin suunnittelurahaa vuonna 2016. Uudenmaan liiton tilaamassa ”Lohja-Vihti-Espoo-ratalinja” raportissa vuonna 2002 arviointiin, että uusi oikorata toisi pelkästään Nummelaan noin 10 000 – 20 000 uutta asukasta. [13]

Vihdin kunnan viranomaisille tehdyssä kyselyssä (liite 1) Vihdin kunnan maanmittaus-
tekniikko Veijo Turunen kommentoi Vihdin kunnan kasvunäkymiä ja sitovan tonttijaon
tarvetta seuraavasti: ” *Mielestäni Vihdin kunta voisi siirtyä sitovaan tonttijakoon. Keskei-
senä perusteluna on, että Vihdin kunta on väkiluvultaan kasvava 29000 asukkaan kunta
pääkaupunkiseudulla ja väestöennusteen perusvaihtoehdon mukaan väestön arvioi-
daan kasvavan pääkaupunkiseudulla 490000 hengellä seuraavan 35 vuoden aikana.
Uusi oikorata Turkuun tulee kulkemaan Vihdin kautta ja yksi asema on suunnitteilla Num-
melan taajaman lähelle, jolloin lähiliikenne mahdollistuisi. Radan suunnitteluun on myön-
netty suunnittelurahaa v.2016 ja jos investointirahoitus on kunnossa, rata voitaisiin avata
liikenteelle 2020-luvun loppupuolella. Kunnan kehitykseen tulee tapahtumaan nähdäk-
seni merkittäviä muutoksia”.*

3.2 Sitovan tonttijaon selkeys

Kuten ohjeellisen tonttijaon epäselkeyttä käsittelevässä luvussa todettiin, maankäyttö- ja
rakennuslain §:ssä 78 on määrätty, että kunnan on laadittava tonttijako sitovana niillä
alueilla, joissa se on kiinteistörakenteen selkeyden kannalta tarpeellista.

Sitovan tonttijaon yhdeksi suurimmista vahvuuksista voidaan kiteyttää juuri sen toteu-
tuksen selkeys ja yksiselitteisyys. Sitovan tonttijaon kiinteistötoimituksista ja tonttien
muodostamisesta on määrätty tarkasti. Sitovan tonttijaon rakennuskortteleissa tontit on
muodostettava juuri sellaisiksi kuin ne on asemakaavan yhteydessä tehdyssä tonttija-
ossa tai erillisessä tonttijaossa määrätty.

Mikäli sitovan tonttijaon alueella rakennuspaikaksi halutaan muodostaa tonttijaosta poik-
keava rakennuspaikka, on kortteliin haettava aina tonttijaonmuutosta. Näin ollen varmis-
tetaan, että muutoksenhaku käsitellään asianmukaisesti ja aikaisemmasta suunnitte-
lusta poikkeavaa toteutusta ja sen vaikutuksia on harkittu sekä tarkasteltu asianmukai-
sesti ammattilaisten toimesta. Ohjatulla muutoksenhakuprosessilla pystytään tehok-
kaasti estämään ongelmia, joita ilmenee ohjeellisen tonttijaon verrattaen vapaasta ra-
kennuspaikan muodostamisesta rakennuskortteliin luvanhakijan toiveiden ja tarpeiden
mukaan. Sitovan tonttijaon tarkoilla säädöksillä ja ohjatulla muutoksenhaulla pystytään
takaamaan, että asemakaava toteutuu kaavoittajan tarkoittamalla tavalla.

Tarkoituksenmukaisen toteutuksen takaamisen lisäksi sitova tonttijako selkeyttää kiinteistönmuodostamista rakennuskortteleissa vähentämällä erilaisten tapauskohtaisten selvitysten määrää. Kun rakennuslupahakemuksen edellytyksenä on, että hakijan rakennuspaikka on ulottuvuudeltaan tonttijaon mukainen, ovat lupaprosessin lähtökohdat kaikille kiinteistöille samat. Tämä poistaa lukuisia selvityksiä ja esteiksi muodostuvia seikkoja rakennuslupakäsittelystä ja omalta osaltaan vakiinnuttaa rakennuslupakäsittelyn käytänteitä kunnassa.

Vihdin kunnassa kiinteistötoimitusten valmistelusta vastaava maanmittausteknikko Veijo Turunen kommentoi kyselyssä Vihdin kunnan viranomaisille (liite 1) sitovan tonttijaon selkeyttä seuraavasti: *"Mikäli Vihdissä otettaisiin käyttöön sitova tonttijako toimenkuvani selkeytyisi. Toimituskokouksissa valvoisin, että uusi kiinteistöraja on yksinomaan sitovan tonttijaon mukainen. Lohkomislausunto/poikkeuslupa ja henkilökohtaiset tulkinnat ohjeellisen tonttijaon rajan sijainnista poistuisivat"*.

Lisäksi yhtenäisten menettelytapojen selkeytyminen auttaisi parantamaan erilaisten aineistojen kuten kiinteistötietojen, karttojen ja lupakuvien laatua ja luotettavuutta. Erilaisien aineistojen laatu ja luotettavuus ovat merkittävät tekijät lupahakemusten ja niihin liittyvien prosessien tehostamista.

Sitovan tonttijaon selkeä kiinteistöjako edesauttaa myös tontinosan omistajan oikeusturvaa. Kuten tässä selvityksessä aikaisemminkin on todettu, kiinteistönmuodostuslain § 62 mukaan asemakaavan mukaisen rakennuspaikan tontinomistajan lunastusoikeuden tulkinta sitovan tonttijaon osalta on täysin selvä, mutta ohjeellisen tonttijaon rakennuskorttelissa asemakaavan mukaisen rakennuspaikan lunastamisoikeus on joiltain osin tulkinnanvarainen. Tulkinnanvaraisuus johtuu pääosin siitä, että ohjeellisen tonttijaon rakennuskorttelin kiinteistörakenne ja korttelin muun osan toteutus ovat ohjeellisen tonttijaon vastaisia. Tämä johtaa tilanteisiin, joissa lunastusoikeuden määrittämiseksi ei ole johdonmukaista käyttää ohjeellista tonttijakoa, koska se ei kuvasta korttelin toteutusta. Paremmasta oikeusturvasta voi olla positiivisia vaikutuksia myös panttaukseen liittyvissä asioissa, sillä tontin oikeusturvan parantuessa pantattavan kiinteistön arvonmuodostuminen on helpompi määrittää. Toisaalta oikeusturvan ja muiden edellä mainittujen menettelyjen selkeytyessä myös rakentaminen saattaa vilkastua siirryttäessä sitovaan tonttijaokoon.

3.3 Maankäyttö ja kiinteistö rakenne sitovassa tonttijaossa

Sitovan tonttijaon alueilla kunnalla on mahdollista käyttää kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain maapoliittisia keinoja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi ja kunnan investointien täysimääräisen hyödyntämisen saavuttamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain § 97 mukaan: *"Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti"*. Rakentamiskehoituksen lisäksi kunnalle tärkeitä maapoliittisia keinoja ovat muun muassa kehittämiskorvauksien perintä, jonka vaikutukset esiteltiin aikaisemmin tämän selvityksen osiossa " 2.2 Kehittämiskorvauksen periminen".

Kyselyssä sitovan tonttijaon kuntiin (liite 2) Tuusulan toimitusinsinööri Antti Reijonen totesi sitovan tonttijaon parantavan kunnallistekniikan kykyä ennakoida ja vaikuttaa paremmin toteutettaviin suunnitelmiin ja niiden rakentamiseen. Ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavien rakennuspaikkojen lisäkustannuksia ja niiden muodostumista käsiteltiin jo tarkemmin osiossa " 2.7 Kaavasta poikkeamisesta aiheutuvat lisäkustannukset".

3.4 Sitovan tonttijaon vaatimukset

Sitovan tonttijaon määräykset ovat ehdottomat. Sitovasta tonttijaosta poiketessa täytyy hakijan hakea kirjallista tonttijaon muutosta, jossa tonttijakoa muutetaan kyseisen tontin tai korttelin osan kohdalta. Joustamattomien määräysten takia sitovaa tonttijakoa käytettäessä tonttijakoon liittyviä ongelmia on vaikeampi muuttaa jälkikäteen, sillä muutokset on käsiteltävä virallisen muutoksenhakuprosessin kautta. Tästä syystä sitovan tonttijaon asemakaavoissa kaavavalmistelu on tehtävä erityisen huolellisesti.

3.4.1 Tilavaraukset

Vihdin kunnan viranomaisille tehdyn kyselyn (liite 1) perusteella sitovaan tonttijakoon siirryttäessä erityistä huolellisuutta vaaditaan erilaisien tilavarauksien huomioinnissa. Kyselyssä nostettiin esille, että kaavavalmistelussa tulee erityisesti huomioida katualueiden riittävät tilavaraukset, jotta kadun koko rakenne saadaan mahtumaan kaavanmukaiselle aluevaraukselle. Tämä siitä syystä että, sitovan tonttijaon alueella korttelirajan siirtäminen jälkikäteen ei ole mahdollista vaan katualue tulee saada mahtumaan sille määrätylle aluevaraukselle jo kaavavalmistelun yhteydessä. Katualueiden mitoitusta on harkittava tarkoin myös siitä syystä, että sitovan tonttijaon korttelissa on vaikea lunastaa osuutta katualueeseen rajoittuvasta tontista jälkikäteen, koska laaditun tontin rakennusoikeus muuttuisi lunastuksen yhteydessä ja pahimmassa tapauksessa tontin pieneneminen estäisi tai vaikeuttaisi tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

3.4.2 Rakennusluvut

Maankäyttö- ja rakennuslain §:ssä 81 on säädetty, ettei rakennuslupaa saa myöntää rakennukselle, ennen kuin sitovan tonttijaon mukainen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Tämä tarkoittaa sitä, ettei rakennuslupaprosessia voida aloittaa sitovassa tonttijaossa yhtä aikaisin kuin ohjeellisessa tonttijaossa, sillä ohjeellisen tonttijaon alueella rakennuslupakäsittely voidaan aloittaa rakennushankkeeseen ryhtyvän todistettua hallitsevansa lupahakemuksen mukaista rakennuspaikkaa. (MRL § 81.)

Tämä ei kuitenkaan välttämättä tarkoita sitä, että sitovan tonttijaon alueella kaavan toteuttaminen kokonaisuudessaan olisi huomattavasti hitaampaa. Kyse on enemmänkin siitä, että prosessissa hoidetaan asiat erilaisessa järjestyksessä ja tapauskohtaisen selvitystyön vaihtamisesta säännönmukaisen lupakäsittelyn toimenpiteisiin. Sitova tonttijako voidaan laatia asemakaavaprosessin yhteydessä, jolloin itse tonttijaon laatiminen ei hidasta kaavaprosessia. Tästä poikkeuksena tilanteet, joissa tonttijaosta valitetaan. Nurmijärven kiinteistöinsinööriin Riku Hellgren kommentoi sitovan tonttijaon valitusoikeudesta johtuvia ongelmia seuraavasti: ”*Rakennuskortteli on rakennuskiellossa asemakaavan vahvistumisen jälkeen (kun kaavassa on määrätty laadittavaksi sitova tonttijako), siihen saakka kun kortteliin laadittu tonttijako ja tontti merkitty tonttijaon mukaisena kiinteistörekisteriin. Jos tonttijaosta valitetaan, valitusprosessi vie aikaa ja voi olla hankala rakennuttajan/maanomistajan kannalta*”.

Sitovan tonttijaon mukaiset tontin lohkomiset ovat yleisesti ottaen nopeita ja yksinkertaisia kiinteistötoimituksia. Vihdin kunnan alueella kiinteistötoimituksista vastaava Lohjan maanmittaustoimiston toimitusinsinööri Timo Suonpuron mukaan Vihdin kunnassa asemakaava-alueen lohkomistoimitusten käsittelyajat ovat viety äärimmäisen lyhyiksi. Kunnan lähettäessä hakemuksen toimimääräys tulee yleisesti ottaen kahden päivän sisällä. Normaalisissa toimituksessakin, joka tulee vireille lainhuutopäätöksestä, lohkomistoimitus voidaan suorittaa ja kirjata rekisteriin heti 15 päivän tiedotusajan ja 30 päivän valitusajan jälkeen, jolloin kokonaispituudeksi kertyy noin puolentoista kuukautta. Näin ollen sitovan tonttijaon vaatimus tonttien rekisteröinnistä ennen rakennusluvan myöntämistä ei pidennä rakennuslupaprosessia merkittävästi.

On myös hyvä muistaa, että tonttien lohkomiset kunnan omistamilla maa-alueilla voidaan toteuttaa heti kaavan saadessa lainvoiman, jolloin kaavan mukaiset tontit voidaan myydä rakentajille valmiina kiinteistöinä. Valmiiksi lohkotuille tonteille voidaan hakea rakennuslupaa heti rakentajan lunastettua tontin kunnalta, mikä tekee rakentamiseen ryhtymisestä nopeampaa ja helpompaa erityisesti sellaisilla alueilla, joilla kaava on ollut voimassa jo pitempään.

3.4.3 Siirtyminen sitovan tonttijaon käyttöön kunnassa

Sitovan tonttijaon käyttöönottoaminen vaatii henkilöstön sekä käyttöjärjestelmien ja ohjelmistojen sovittamista uusiin toimintatapoihin. Vihdin kunnan teknillisen ja ympäristökeskuksen kokoisen organisaation kohdalla muutoksen on käynnistytävä henkilöstön osaamisen ja tietotaidon kautta. Vain osaavan henkilöstön kautta voidaan vanhojen toimintatapojen rinnalle tuoda uudet toimintamallit ja onnistuneesti kehittää järjestelmiä sekä toimintatapoja.

Sitovaan tonttijakoon siirryttäessä tulee kiinnittää huomioita myös toimivaan kommunikaatioon teknisen ja ympäristökeskuksen sisällä, mutta myös eri sidosryhmien välillä. Toimintatapojen ja järjestelmien muutoksista on tärkeää tiedottaa kaikkia niitä tahoja, joita muutokset koskevat. Lisäksi on tärkeää löytää eri toimijoiden kesken sellaiset yhteisen menettelytavat, jotka toimivat kaikkien mielestä. Organisaation uudet toimintatavat on laadittava myös siten, että kaikki toimijat ovat sitoutuneita uusiin menettelytapoihin ja ovat valmiita pitämään niistä kiinni.

Vihdin kunnan rakennusvalvonta kommentoi kyselyssä (liite 1) toimijoiden välistä kommunikaatiota seuraavasti: ”*[Ohjeellisen ja sitovan tonttijaon] rinnakkainen käyttö edellyttää toimiakseen erittäin hyvää tiedottamista ja neuvontaa*”. Vihdin kunnan kaavoitus taas korostaa kyselyssä (liite 1) järjestelmien selkeyttä ja painottaa ominaisuustietojen merkitsemisen tärkeyttä: ”*[ohjeellisia ja sitovia tonttijakoja] Voi olla molempia, mutta siinä tilanteessa eri tonttijakojen alaiset alueet tulisi olla selkeästi nähtävillä paikkatietona selawebissä tai vastaavassa*”.

Vihdin kunnassa sitovaan tonttijakoon siirtyminen tulee todennäköisesti tapahtumaan hitaasti. Kaikkia ohjeellisia tonttijakoja ei tulla muuttamaan sitoviksi samanaikaisesti heti sitovan tonttijaon käyttöönottamispäätöksen jälkeen vaan sitovia tonttijakoja tullaan tekemään kullakin alueella vasta tarpeen mukaan.

Näin on toimittu muun muassa Tuusulan kunnassa. Sitovan tonttijaon kunnille (liite 2) tehdyssä kyselyssä Tuusulan toimitusinsinööri kommentoi sitoviin tonttijakoihin siirtymistä seuraavasti: ”*Meillä vanhojen rakennuskaavojen (asemakaava, ohjeellinen tonttijako) tonttijakoja ei sellaisenaan ole lähdetty muuttamaan, vaan tonttijako on muutettu sitovaksi asemakaavan muuttamisen yhteydessä*”.

Hidas muutoksen käynnistyminen antaa kunnalle mahdollisuuden kehittää sitovan tonttijaon laatimiseen liittyviä menettelytapoja rauhallisesti sekä parantaa menettelytapoja jo tehtyjen tonttijakojen virheistä oppimalla. Lisäksi hitaasta muutoksesta selviytymistä helpottaa, ettei uusia ongelmatapauksia tule alusta liian paljon. Näin ollen vaikeisiin tapauksiin on käytettävissä riittävästi aikaa, jotta ongelmat voidaan selvittää ja ensimmäisten niin sanottujen ”ennakkotapausten” aikana voidaan parantaa ja vakiinnuttaa toimivia käytänteitä.

Sitovan tonttijaon käyttöönottaminen voi osoittautua haasteelliseksi myös teknisen ja ympäristökeskuksen palveluita käyttäville asiakkaille ja sidosryhmille. Sitovaan tonttijaokoon siirtyminen aiheuttaakin todennäköisesti ainakin muutoksen käynnistymisen alkuvaiheessa lisätarvetta asiakasneuvontaan ja muuhun asiakasohjaukseen. Vihdin kunnan rakennusvalvonta kommentoi (liite 1) asiakasneuvonnan tarvetta seuraavasti: ”*Rakennusvalvonnassa on paljon asiakaspalvelua ja lupa-asioiden yhteydessä tulee paljon neuvontatarpeita myös kiinteistönmuodostukseen tms. asioihin liittyen, vaikka ne eivät rakennusvalvonnalle muuten kuuluisikaan. Jos käytäntöjä muutetaan nykytilanteeseen nähden, niin asiakkaiden neuvontatarve ainakin alkuvaiheessa lisääntyy*”. Kun sitovaan

tonttijakoon liittyvät käytänteet ovat vakiintuneet Vihdin kunnassa, myös asiakkaiden neuvontatarve pienenee, mikä yhdessä sitovan tonttijaon menettelytapojen selkeyden kanssa johtaa todennäköisesti siihen, että asiakasneuvonnan kokonaistarve pienenee muutoksen käynnistämisen jälkeen.

3.4.4 Vihdin kunnan henkilöstön uusi roolitus tonttijaon suhteen

Ennen kuin varsinainen tonttijako voidaan laatia ja laskea tonttijakokartalle, tonttien muodostumisesta on suunniteltava kunnan kaavoituksen toimesta. Kaavoituksen tehtävänä on suunnitella tonttijako siten, että tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. Suunnitelma on asetettava myös nähtäville ja siitä on kuultava asianosaisia.

Varsinaisen tonttijaon laatimisen ja laskennan tulee toteuttaa maanmittaustekniikan ammattilainen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 37:n mukaan erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muun viranhaltija, jolla on maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto. Vihdin kunnassa ei ole tällä hetkellä kiinteistöinsinööriä, joten on epäselvää kenelle erillisen tonttijaon laatiminen kuuluisi. Vihdin kunnan mittauslaitoksessa ei työskentele tällä hetkellä myöskään sellaista henkilöä, joka täyttäisi kiinteistöinsinöörin pätevyysvaatimukset eli diplomitasoinen maanmittaustekniikan tutkintoa. Mikäli Vihdin kuntaan ei muodosteta kiinteistöinsinöörin virkaa, täytyy kiinteistöinsinöörin palvelut hankkia joko maanmittauslaitoksesta tai toisesta kunnasta, jossa on kiinteistöinsinööri. (MRL § 37)

3.5 Toimitukset ja rekisteröinti

3.5.1 Vihdin kunta kiinteistötoimitusten tekijänä ja kiinteistörekisterin ylläpitäjänä

Suurin osa kunnista, jotka käyttävät sitovaa tonttijakoa vastaavat itse asemakaava-alueella kiinteistötoimituksista ja kiinteistörekisterin ylläpidosta.

Yksi tärkeimmistä syistä toimitusten ja kiinteistörekisterin ylläpidon siirtymiseen kunnille on ollut sujuvampien lupaprosessien ja yhtenäisten aineistojen takaaminen. Kuntien itse tehdessä ja kirjatessa toimitukset omiin järjestelmiinsä lupaprosessin eteneminen on riippuvainen pelkästään kuntien omien organisaatioiden toiminnasta, eikä esimerkiksi

Maanmittauslaitoksen toiminnasta. Koko toimitusmenettelyn ollessa kunnan omassa hallinnassa on eri toimintojen välisellä kommunikaatiolla paremmat lähtökohdat toimia sujuvasti, mikä osaltaan edesauttaa kaavojen toteutumista.

Lupaprosessien vauhdikkaamman etenemisen lisäksi kunnan ylläpitäessä kiinteistörekisteriä erilaisten kiinteistötietojen tietokannat ovat paremmin integroituna kunnan omiin järjestelmiin. Kattavat tietokannat parantavat kunnan suunnittelun, valvonnan ja lupaprosessien toimintaa.

Kiinteistörekisterilain § 5:n mukaan kunnan pitäessä yllä kiinteistörekisteriä kiinteistörekisterin ylläpidosta vastaa kunnan kiinteistöinsinööri. Laissa kunnan kiinteistöinsinööristä § 2:n puolesta määrätään, että kiinteistöinsinöörin kelpoisuusehtona on maanmittauksen koulutusohjelman mukainen tehtävään soveltuva diplomi-insinööritutkinto.

Tällä hetkellä Vihdin kunnan mittauslaitoksessa ei ole virkasuhteessa diplomi-tason tutkinnon suorittanutta virkamiestä. Mikäli Vihdin kunnassa halutaan ottaa haltuun kiinteistörekisterin ylläpito asemakaava-alueella, on mittauslaitokseen perustettava kiinteistöinsinöörin virka ja virkaan on palkattava siihen soveltuva henkilö. Tämä tarkoittaisi väistämättä lisäkustannuksia mittauslaitoksen henkilöstökuluihin ilman muita muutoksia mittauslaitoksen työryhmään.

Lisääntyneitä kustannuksia voitaisiin kuitenkin kattaa kiinteistörekisterin ylläpidon tuomilla lisätuotoilla, sillä kunnan tehdessä kiinteistötoimitukset, voisi kunta periä jatkossa kiinteistötoimituksista kiinteistötoimitusmaksun.

Lohjan maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri Timo Suopuro kommentoi kyselyssä maanmittauslaitokselle (liite 3) kiinteistörekisterin ylläpidon siirtymistä kunnalle seuraavasti: *”Plussana kunnalle olisi tietysti toimitusmaksujen säästö omien lohkomisten osalta ja saisi velkoa yksityisten asiakkaiden sitovan asemakaavan mukaiset lohkomiset. Kokonaisuus olisi näin ollen omissa käsissä.”*

Toisaalta nykyisestä tilanteesta, jossa Maanmittauslaitos on pitänyt kiinteistörekisteriä ei ole koitunut merkittäviä ongelmia. Kyselyssä maanmittauslaitokselle (liite 3) Timo Suopuro muistuttaa myös seuraavaa: *”Kunnan ei olisi välttämätöntä toimia kiinteistörekisterin ylläpitäjänä. Sitova asemakaava tulisi voimaan vain pala kerrallaan, eikä näin ollen*

ole järkevä suunnata resursseja myöskään toimituksien tekemiseen. Kiinteistörekisterin ylläpito ja toimitusten teko vaatisi todennäköisesti uuden henkilön palkkaamisen.”

3.5.2 3D-kiinteistörekisteri

Tällä hetkellä Suomen lainsäädännössä ei ole tarkoin ja yksiselitteisesti säädetty kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta. Maa- ja metsätalous- ja ympäristöministeriön asettama työryhmä on tehnyt viimeiset puolitoista vuotta selvitystyötä kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisesta asemakaava-alueella. Selvityksen tavoitteena on ollut yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaava-alueen rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen osittaminen myös korkeussuunnassa. Ministeriön tarkoituksena on antaa asiasta hallituksen esitys lähitulevaisuudessa. [12]

Kolmiulotteisen kiinteistömuodostamisen hyödyt liittyvät erityisesti hankkeiden rahoitusjärjestelyjen edistämiseen, kiinteistöveron tehokkaampaan kohdentamiseen sekä omistuksen lisääntyvään läpinäkyvyyteen. [12]

Vihdin kunnassa kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelyn hyötyjen vaikutukset eivät ole tällä hetkellä ajankohtaiset. Tulevaisuudessa kolmiulotteinen kiinteistöjärjestely voisi osoittautua tarpeelliseksi erityisesti Vihdin kasvukeskuksissa, joissa maa on tavallista arvokkaampaa, ja käytettävissä oleva tila rakentamiseen on rajallista. Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus koskisi muun muassa maanalaisten parkkihallien rakennushankkeita ja kauppakeskusten katoille järjestettävää asuinrakentamista.

Tämän selvitystyön kannalta on oleellista, että ministeriön työryhmän mukaan kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen tulisi edellyttämään aina asemakaavan lisäksi sitovaa tonttijakoa. Näin ollen tulevaisuuden maankäytön kannalta ja monitasoisen rakentamisen lisääntyessä myös Vihdissä on hyvä pohtia kunnan valmiuksia toteuttaa asemakaava-alueella kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista.

3.6 Sitovan- ja ohjeellisen tonttijaon rinnakkainen käyttö kunnassa

Vaikka Vihdin kunnassa otettaisiin käyttöön sitovien tonttijakojen laatiminen, se ei tarkoita sitä, etteikö jatkossa voitaisi tehdä myös ohjeellisia tonttijakoja silloin, kun tämä nähdään parempana vaihtoehtona. Sitovan ja ohjeellisen tonttijaon rinnakkainen käyttö

kunnassa tarjoaa kunnalle yhtä tonttijakomallia enemmän vaihtoehtoja vaikuttaa maankäyttöön juuri halutulla tavalla kussakin tilanteessa.

Rinnakkaiskäytössä on tärkeää tunnistaa onnistuneesti alueen erilaiset ominaisuudet, rajoitteet, mahdollisuudet ja tavoitteet. Vain onnistuneen tapauskohtaisen arvioinnin avulla voidaan valita oikea tapa tehdä tonttijako juuri kyseiselle asemakaavalle. Onnistunut arviointi vaatiikin tonttijaon laatijoilta asianmukaista tuntemusta niin alueen suunnitteluntavoitteista mutta myös kiinteistöteknisistä seikoista. Esimerkiksi työpaikka-alueilla on nähty hyväksi menettelytavaksi tehdä tonttijako ohjeellisena. On kuitenkin muistettava, että sitova tonttijako voi sopia tilanteeseen paremmin, mikäli jo alueen suunnitteluvaiheessa on tiedossa alueen tulevat toimijat tai alueen kiinteistörakenne on ominaisuuksiltaan sellainen, että se tarvitsisi sitovan tonttijaon.

Kahden erilaisen menettelytavan rinnakkainen käyttö tuo mahdollisuuksien lisäksi myös uusia ongelmia. Kahden rinnakkaisen tonttijakomallin ollessa käytössä kiinteistöjä muodostaessa on välttämätöntä tunnistaa, mitä tonttijakoa on kulloinkin käytetty. Esimerkiksi lohkomistoimitusta tai rakennuslupaa hakiessa viranomaisen päätöksen kannalta on keskeistä, mikä tonttijakomalli kyseisessä rakennuskorttelissa vallitsee.

Lohjan maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri Timo Suopuro kommentoi sitovan ja ohjeellisen tonttijaon yhteiskäyttöä seuraavasti: *"Yhteiskäyttö aiheuttaa tietysti miettimistä maanmittauslaitoksessa lainhuudon myöntämisen jälkeen, jos eri kiinteistörekisterin pitäjät. Pitää osasta erotella sitovan ja ohjeellisen alueen määräalat eli sitovan alueen määräalalainhuutopäätökset tulee lähettää tällöin kuntaa. Tietysti tulee muutakin mietittävää eli kun asiakas kysyy jotain, niin ensimmäinen kysymys on, että sijaitseeko kiinteistö sitovalla vai ohjeellisella alueella. Jos rekisterinpito kokonaan kunnalla tai MML:llä, niin ei tätä ongelmaa, kun paketti on omissa käsissä."*

Myös Vihdin kunnan rakennusvalvonta muistuttaa Vihdin kunnan viranomaisille tehdyssä kyselyssä (liite 1), että *"rinnakkainen käyttö edellyttää toimiakseen erittäin hyvää tiedottamista ja neuvontaa, mutta voisi olla ihan hyvin mahdollistakin". Vihdin kunnan kaavoitus puolestaan painottaa, että tonttijakotieto täytyy olla merkittynä selkeästi rekistereihin, jotta se on helposti löydettävissä suunnittelua ja päätöksentekoa varten: "eri tonttijakojen alaiset alueet tulisi olla selkeästi nähtävillä paikkatietona stellawebissä tai vastaavassa".* Myös Tuusulan kunnassa on huomattu, että tonttijakotieto kannattaa sisällyttää karttatietopalveluihin. Tuusulan kiinteistöinsinööri vastasi kyselyssä sitovan

tonttijaon kuntiin (liite 2) sitovan tonttijakoon siirtymisen ongelmista seuraavasti: ”*[sitova tonttijako tuotti] vain alkuvaikeuksia. Poikkeamispäätöksiin on jouduttu vain erityistapauksissa. Lähinnä hankaluudet liittyivät siihen, noudatetaanko ko. asemakaava-alueella sitovaa vaiko ohjeellista tonttijakoa. Tieto on nykyisin löydettävissä kunnan sisäisestä karttapalvelusta.*”

4 Yhteenveto

Ohjeellinen tonttijako on joustava menetelmä jakaa rakennuskorttelit tonteiksi. Tontteja voidaan muodostaa rakentajan tarpeiden mukaan, mikä on ollut hyödyllistä erityisesti teollisuustonttien kohdalla. Joustavalla rakennuspaikkojen muodostamisella on kuitenkin myös ongelmansa. Rakentajien muodostaessa tarpeidensa mukaisia rakennuspaikkoja korttelien loppuosan tehokas käyttö voi osoittautua hankalaksi. Ongelmaksi muodostuu useimmiten jäljelle jäävän tilan muoto, koko tai esimerkiksi sille järjestettävä kulkuyhteys.

Rakennuspaikkoja muodostettaessa ohjeellisen tonttijaon alueelle asiakkaiden henkilökohtaiset tarpeet ja toiveet voivat olla ristiriidassa yleisen edun ja hyvän suunnittelun kanssa. On kuitenkin hyvä muistaa, että ohjeellisen tonttijaon alueilla rakennusvalvonnalla ja kaavoituksella on varsin rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa siihen, minkälaisia rakennuspaikkoja rakentajille myönnetään.

Ohjeellisen tonttijaon alueilla ei ole lakisääteistä mahdollisuutta useisiin maankäyttöä helpottaviin tai tehostaviin toimiin. Esimerkiksi ohjeellisen tonttijaon alueella ei voida periä maankäyttö- ja rakennuslain § 91 c:n mukaista kehittämiskorvausta vaan alueella joudutaan tyytymään maankäyttösopimukseen maanomistajien kanssa.

Ohjeellisen tonttijaon myötä lohkomis- ja lupaprosesseista voi muodostua epäselkeitä kokonaisuuksia, joissa toimintatavat ja vaadittavat selvitykset ovat tapauskohtaisia. Tapauskohtainen selvitystyö voi aiheuttaa helposti sekaannuksia ja tulkinnanvaraisuuksia.

Sitova tonttijako toisikin maankäyttöön ja tonttijakoprosessiin yleistä ryhtiä, joka voi osoittautua hyödylliseksi tulevaisuudessa erityisesti Nummelan kasvukeskuksessa, jossa maankäyttöä tehostetaan jatkuvasti.

Sitovaan tonttijakoon siirtyminen on pitkä prosessi, jossa vanhoja ohjeellisia tonttijakoja tullaan muuttamaan sitoviksi palanen kerrallaan. Näin ollen Vihdin kunnan organisaatiolla ja sen sidosryhmillä on riittävästi aikaa kehittää ja sopeutua sitovan tonttijaon tuomiin uusiin maankäytön toimintatapoihin. Taulukossa on listattu sekä ohjeellisen- että sitovan tonttijaon hyödyt sekä haittavaikutukset.

Taulukko 1. Sitovan ja ohjeellisen tonttijaon vertailu

<p>Ohjeellisen tonttijaon hyödyt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mahdollisuus lohkoa tontteja asiakkaan tarpeiden mukaan • Sallii joustavan kaavatulkinnan • Muutokset mahdollisia kaavan laatimisen jälkeenkin • Ei vaadi kunnalta kiinteistöinsinööriä • Mahdollistaa ongelmakohtien siirtämisen myöhempään suunnitteluun 	<p>Sitovan tonttijaon hyödyt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selkeät menettelytavat • Mahdollisuus periä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kehittämiskorvausta • Ei tulkinnanvaraisia kohtia lainsäädännössä • Siirtyminen sitovaan tonttijakoon on hidas prosessi, jossa on aikaa sopeutua uusiin käytänteisiin ja kehittää palveluita • Paremmat kiinteistötietoaineistot • Kunnallistekniikan kyky ennakoida ja vaikuttaa toteutuviin suunnitelmiin • Selkeät kriteerit esimerkiksi rakennuslupahakemusten hyväksymiseksi • Laki edellyttää sitovaa tonttijakoa sellaisilla alueilla, joiden maankäytön tehokkuusvaatimukset ovat korkeat • Sitovan tonttijaon käyttöönottoaminen ei tarkoita, etteikö ohjeellisia tonttijakoja voisi jatkossakin tehdä tarpeen mukaan • Parantaa tontinosan omistajan oikeusturvaa • Selkeyttää eri toimijoiden työnkuvaa • Helpottaa ja nopeuttaa rakennuslupaprosessin aloittamista • Paikallisten rakentajien opittua uudet käytänteet lupakäsittelystä tulee selkeämpi myös asiakkaiden näkökulmasta • 3D-kiinteistörekisterin mahdollisuus
<p>Ohjeellisen tonttijaon haitat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maanomistajilla paljon valtaa kiinteistörakenteen muodostamisessa • Joudutaan käyttämään maankäyttö-sopimuksia maanomistajien maita kaavoittaessa • Tulkinnanvaraiset kohdat lainsäädännössä • Kaavasta poikkeamisesta aiheutuvat lisäkustannukset kunnallistekniikalle • Kaavasta poikkeamisesta aiheutuvat lisäkustannukset rakennuslupaprosessissa • Epäselkeät kriteerit esimerkiksi rakennuslupahakemusten hyväksymiseksi • Kiinteistörakenteen sirpaleisuus ja siitä aiheutuvat lunastus- ja rakennusoikeuteen liittyvät selvitys ja riita-tilanteet • Ohjeellisen tonttijaon vastaisista lohkomisista aiheutuvat ongelmat kuten tieyhteyden puuttuminen tontille • Mahdollistaa ongelmakohtien siirtämisen myöhempään suunnitteluun 	<p>Sitovan tonttijaon haitat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sitouduttava tonttijaon kiinteistörakentamiseen • Muutoksen hakeminen hidastaa ja raskauttaa kaavan toteutusta • Rakennuskorttelissa rakennuskielto ennen tonttien rekisteröintiä • Kaavavalmistelut tehtävä huolellisesti • Vaatii henkilöstön ja järjestelmien sopeuttamista uusiin toimintatapoihin • JOS Kiinteistörekisterin ylläpitoon lähdettäisiin, täytyisi kunnan palkata kiinteistöinsinööri • Asiakkaiden neuvontaan liittyvät neuvontapalvelut lisääntyvät ainakin väliaikaisesti • Kunnalla ei ole kiinteistöinsinööriä

Lähteet

- 1 Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
- 2 Maankäyttö- ja rakennusasetus. 10.9.1999/895
- 3 Kiinteistömuodostuslaki. 12.4.1999/895
- 4 Kiinteistönmuodostamisasetus. 20.12.1996/1189
- 5 Laki kunnan kiinteistöinsinööristä. 12.4.1995/557
- 6 Ohjeellinen tonttijako rakennuslupamenettelyssä. 2013. Verkkodokumentti. Rakennettu ympäristö. <http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/P_87.html>. 2013. Luettu 20.1.2017.
- 7 Tonttijako ja tonttijaon muutos. 2015. Verkkodokumentti. Espoon kaupunki. <http://www.espoo.fi/fiFI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Rakentaminen/Kiinteiston_ muodostus/Tonttijako_ ja_ tonttijaon_ muutos>. 2015. Luettu 29.1.2017.
- 8 Markkula, Markku, Majamaa, Vesa. 2001. Kiinteistönmuodostuslaki. Helsinki, Edita.
- 9 Huisko, Sirkku. 2015. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050.
- 10 Jussila, Sauli. 2000. Ohjeellisen vaiko sitovan tonttijaon mukainen asemakaava. Maankäyttö, 5/2000, s.32-33.
- 11 Oksama, Antero. 2015. Tonttijako. Insinööriyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu.
- 12 Markkula, Markku. 2017. Kolmiulotteinen kiinteistö. Maankäyttö, 1/2017, s. 14–17.
- 13 Sito-konsultit Oy. 2002. Verkkodokumentti. Lohja-Vihti-Espoo -ratalinjan selvitys maakuntakaavoitusta varten. <http://www.uudenmaanliitto.fi/files/240/raportti_040702.pdf>. Luettu 15.2.2017.

Kyselylomake - Tonttijako Vihdin kunnassa

Tämä kyselylomake on tarkoitettu Metropolian ammattikorkeakoulussa suoritettavaa insinööritutkinnon lopputyötä varten. Insinööritutkinnon suorittaja on Vihdin mittaustöissä mittamiehenä työskentelevä Sami Tegelberg. Tämä lopputyö tehdään yhteistyössä Vihdin kunnan mittaustoimen kanssa ja lopputyön ohjaajana toimii Vihdin kunnan johtava maanmittausteknikko Jarmo Sirén.

Lopputyön aiheena on selvittää, millaisia muutoksia ohjeellisesta tonttijaosta siirtyminen sitovaan tonttijakoon toisi Vihdin kunnan tonttijakoprosessiin. Tähän kyselyyn on pyritty ottamaan mukaan edustajia kaikista niistä tahoista, jotka osallistuvat tonttijakoprosessiin.

Ohjeet kyselyn täyttämiseen ja palautukseen

Tässä kyselyssä on kolme osiota. Ensimmäisen osion kysymykset käsittelevät lähinnä vastaajan henkilökohtaista roolia osana tonttijakoprosessia Vihdin kunnassa. Toisen osion kysymyksissä pyydetään vastaajaa pohtimaan kysymyksiä laajemmalla kannalla. Toisen osion kaikki kysymykset eivät välttämättä kosketa jokaista vastaajaa. Näin ollen voit jättää vastaamatta kysymyksiin, jotka eivät kosketa sinua. Kyselyn kolmannessa ja viimeisessä osiossa voit kirjoittaa vapaasti erilaisia huomioita, jotka haluat tuoda ilmi tonttijakoon liittyen.

Osaa kysymyksistä edeltää johdantokappale, jonka tarkoituksena on auttaa vastaajaa hahmottamaan paremmin kysymyksen asettelua. Johdantokappaleen erottaa itse kysymyksestä siitä, että johdantokappaleen tekstissä EI ole harmaata korostusväriä. Jokainen kysymys on numeroitu helpottamaan vastausta. Kyselyssä on yhteensä 11 kysymystä + vapaan sanan osio.

Vastauspaperina voi käyttää erillistä tekstidokumenttia tai vastaukset voi kirjoittaa jokaisen kysymyksen alle kysymysten kanssa samaan tiedostoon. Vaihtoehtoisesti kysymyksiin voi vastata paperille, jolloin vastausten käsittelystä ja noudosta on sovittava vastausten tilaajan kanssa.

Vastaukset lähetetään sähköpostiosoitteeseen:

sami.tegelberg@metropolia.fi

Paperiversion noudosta voi sopia myös puhelimitse: GSM: 041 458 1464

Terveisin

Sami Tegelberg

Vihdin mittausstoimi / Metropolia Ammattikorkeakoulu

Kysymykset virkasi suhteesta tonttijakoon:

1. Mikä on sinun tehtäväsi tonttijaon toteuttamisen suhteen?
2. Miten oma toimenkuvasi ja työtehtäväsi muuttuisivat, mikäli Vihdissä otettaisiin käyttöön sitova tonttijako? Mitkä toimenpiteet poistuisivat, jos ohjeellisesta tonttijaosta luovuttaisiin?
3. Onko oma roolisi tonttijaon toteuttamisen suhteen selkeä?
4. Joudutko hoitamaan sellaisia tehtäviä tonttijakoon liittyen, jotka eivät mielestäsi kuuluisi sinun hoidettaviksi? Kenelle tämä tehtävä tulisi mielestäsi siirtää? Toisaalta onko jotakin sellaista, joka mielestäsi tulisi olla sinun käsissä (muttei ole)? Perustelethan ehdotuksesi.
5. Haluaisitko, että Vihdin kunta siirtyisi sitovaan tonttijakoon? Perustele vastauksesi. Voit käyttää halutessasi "plussat ja miinukset" esitystapaa.

Yleisiä kysymyksiä - Vastaa niin moneen kuin osaat:

6. Ohjeellisen tonttijaon merkityksestä rakennuslupien käsittelyssä on ollut epäselvyyttä. Eduskunnan oikeusasiamies on 9.2.2006 kantelun johdosta antamassaan päätöksessä katsonut, että tonttijakoa koskevat säännökset ovat tulkinannavaraisia erityisesti siltä osin, tarkoitetaanko rakennuspaikan hallinnan osoittamista koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 3 momentissa ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa vai rakennuslupahakemuksen tarkoittamaa rakennuspaikkaa.

Kysymys: Mitä tulkinnanvaraisuuksia löydät ohjeellisesta tonttijaosta? Millaisia haasteita ne teettävät työnkuvallesi?

7. MRL:n 78§ mukaan asemakaavassa rakennuskorttelin jakautuminen on osoitettava sitovalla tonttijaolla, mikäli alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Sitovan tonttijaon tarpeellisuutta tulee aina harkita asemakaavoituksen yhteydessä. Tällöin on pohdittava, antaako ohjeellinen tonttijako riittävän ohjauksen kunnan rakennus-

lupamenettelyyn, vai tarvitaanko sitovan tonttijaon tuomaa ryhtiä tonttien muodostamiselle. Sitova tonttijako voidaan tehdä asemakaavasta erillisenä, jos kaavassa on niin määrätty tai myöhemmin, jos sitovan tonttijaon muuttaminen osoittautuu tarpeelliseksi (MRL 78.3 §).

Kysymys: Onko Vihdissä jo tarvetta sitovalle tonttijaolle? Onko tullut tilanteita, joissa olisi tarvinnut sitovaa tonttijakoa? Anna esimerkkitapauksia.

8. Joissakin kunnissa tehdään tonttijakoja sitovina että ohjeellisina. Näin ollen kunnassa on tonttijaon tekemiseen kaksi rinnakkaista käytäntöä, joista valitaan sopivampi käytäntö aina asemakaavasta riippuen.

Kysymys: Mikäli Vihdissä siirryttäisiin sitovaan tonttijakoon, niin tulisiko kaikki tonttijaot tehdä sitovina? Vai voitaisiinko ohjeellista tonttijakoa käyttää edelleen niissä tapauksissa, joihin se sopisi sitovaa paremmin? Aiheuttaisiko sitovan- ja ohjeellisen tonttijaon rinnakkainen käyttö ongelmia/sekaannuksia?

9. Sitovasta tonttijaosta johtuu kielto rakentaa vastoin tonttijakoa. Jos asemakaavassa on edellytetty sitovan tonttijaon laatimista, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen tonttijaon hyväksymistä eikä ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Jos tonttijaon laatiminen tai muuttaminen korttelissa on tarpeen, rakennuslupaa ei myöskään saa myöntää ilman tonttijakoa. (MRL 81.1 ja 81.2 §).

Kysymys: Toisiko Sitova tonttijako ongelmia, koska rakennuslupaa ei voida myöntää ennen tonttijaon hyväksymistä eikä ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin? Kuinka menetellään ohjeellisessa tonttijaossa, kun hakija hakee rakennuslupaa?

10. Ohjeellinen tonttijako osoittaa yhden tavan jakaa kortteli rakennuspaikkoihin. Muutkin ratkaisut ovat mahdollisia harkinnan perusteella. Ohjeellisesta tonttijaosta ei myöskään johdu kieltoa sen "vastaiseen" rakentamiseen. Ohjeellisen tonttijaon osoittaminen asemakaavassa on kuitenkin hyödyllistä, koska se helpottaa lupaharkintaa, vaikka se ei oikeudellisesti sido sitä.

Kysymys: Kuinka usein jaatte rakennuspaikkoja ohjeellisen tonttijaon vastaisesti? Onko ohjeellisesta tonttijaosta poikkeaminen tuonut mukanaan ongelmia? (esimerkiksi tehoton korttelirakenne tai huonosti toimiva kortteli)

11. Millaisia ongelmakohtia löydät ohjeellisesta tonttijaosta? Mitkä tonttijakoon liittyvät asiat kaipaisivat korjausta, jotta työntekosi olisi sujuvampaa?

VAPAA SANA:

Kyselylomake - Tonttijako Tuusulan kunnassa

Tämä kyselylomake on tarkoitettu Metropolian ammattikorkeakoulussa suoritettavaa insinööritutkinnon lopputyötä varten. Insinööritutkinnon suorittaja on Vihdin mittautoimessa mittamiehenä työskentelevä Sami Tegelberg. Tämä lopputyö tehdään yhteistyössä Vihdin kunnan mittautoimen kanssa ja lopputyön ohjaajana toimii Vihdin kunnan johtava maanmittausteknikko Jarmo Sirén.

Lopputyön aiheena on selvittää, millaisia muutoksia ohjeellisesta tonttijaosta siirtyminen sitovaan tonttijakoon toisi Vihdin kunnan tonttijakoprosessiin. Tämän kysely on tarkoitettu niille Tuusulan kunnan virkamiehille, jotka osallistuvat Tuusulan tonttijakojen laadintaan. Tämän kyselyn tarkoituksena on tuoda lopputyöhön näkemyksiä kunnasta, jossa on käytössä sitova tonttijako.

Ohjeet kyselyn täyttämiseen ja palautukseen

Tässä kyselyssä on kolme osiota. Ensimmäisen osion kysymykset käsittelevät lähinnä vastaajan henkilökohtaista roolia osana tonttijakoprosessia Tuusulan kunnassa. Toisen osion kysymyksissä pyydetään vastaajaa pohtimaan kysymyksiä laajemmalla kannalla. Toisen osion kaikki kysymykset eivät välttämättä kosketa jokaista vastaajaa. Näin ollen voit jättää vastaamatta kysymyksiin, jotka eivät kosketa sinua. Kyselyn kolmannessa osiossa voit kirjoittaa vapaasti erilaisia huomioita, jotka haluat tuoda ilmi tonttijakoon liittyen.

Osaa kysymyksistä edeltää johdantokappale, jonka tarkoituksena on auttaa vastaajaa hahmottamaan paremmin kysymyksen asetelua. Johdantokappaleen erottaa itse kysymyksestä siitä, että johdantokappaleen tekstissä EI ole harmaata korostusväriä. Jokainen kysymys on numeroitu helpottamaan vastausta. Kyselyssä on yhteensä 14 kysymystä + vapaan sanan osio.

Vastauspaperina voi käyttää erillistä tekstidokumenttia tai vastaukset voi kirjoittaa jokaisen kysymyksen alle kysymysten kanssa samaan tiedostoon.

Vastaukset lähetetään sähköpostiosoitteeseen:

sami.tegelberg@metropolia.fi

Kysymyksiä voi esittää sähköpostin lisäksi myös puhelimitse: GSM: 041 458 1464

Kiitoksia ajastanne.

Terveisin

Sami Tegelberg

Vihdin mittaus toimi / Metropolia Ammattikorkeakoulu

Kysymykset virkasi suhteesta tonttijakoon:

1.

Kysymys: Mikä on sinun tehtäväsi tonttijaon toteuttamisen suhteen?

2.

Kysymys: Onko oma roolisi tonttijaon toteuttamisen suhteen selkeä?

3.

Kysymys: Joudutko hoitamaan sellaisia tehtäviä tonttijakoon liittyen, jotka eivät mielestäsi kuuluisi sinun hoidettaviksi? Kenelle tämä tehtävä tulisi mielestäsi siirtää? Toisaalta onko jotakin sellaista, joka mielestäsi tulisi olla sinun käsissä (muttei ole)? Perustelethan ehdotuksesi.

4.

Kysymys: Millaisia hyötyjä on tonttijaon sitovuudella? Entä millaisia haasteita ja ongelmia olet havainnut sitovan tonttijaon toteuttamisessa? Voit käyttää halutessasi ”plussat ja miinukset” esitystapaa.

Yleisiä kysymyksiä - Vastaa niin moneen kuin osaat:

5. Sitova tonttijako voidaan laatia joko asemakaavaprosessin yhteydellä tai erillisenä tonttijakona.

Kysymys: Kuinka sitova tonttijako laaditaan asemakaavan laadinnan yhteydessä?

6.

Kysymys: Kuinka paljon sitovan tonttijaon laatiminen uuden asemakaavan yhteydessä vaikuttaa kaavan etenemiseen?

7. Vihdin kunnassa työpaikka-alueilla on tavallista, että alue muodostetaan asiakkaan pinta-alatarpeiden mukaisesti. Sitovaan tonttijakoon siirryttäessä alueilla ei olisi enää mahdollisuutta muodostaa tonttijaosta poikkeavia rakennuspaikkoja. Tätä mahdollisuutta kunta on käyttänyt esimerkiksi yritysalueilla, joissa ohjeellisen tonttijaon ansiosta on voitu tapauskohtaisesti myydä yrityksille tarpeita vastaavia rakennuspaikkoja.

Kysymys: Onko sitova tonttijako aiheuttanut ongelmia tontteja muodostaessa tai niitä myytäessä? Entä onko asiakkaat olleet tyytyväisiä saamiinsa tontteihin?

8.

Kysymys: Kuinka kehityskorvauksen perintä onnistuu sitovan tonttijaon alueella?

9.

Kysymys: Onko Tuusulan kunnassa tullut sellaisia tilanteita, että tontteja on jaettu sitovan tonttijaon vastaisesti? Jos on tullut, kuinka tällaiset tilanteet on ratkaistu?

10. Ohjeellisen tonttijaon alueilla tonttijako ei välttämättä ole tehty asemakaavan mukaisesti. Esimerkiksi Vihdissä on sellaisia tilanteita, joissa tontteja on jaettu niin, että ne ovat ylittäneet asemakaavassa merkityt käyttötarkoitusalueen rajat. Lisäksi ohjeellisen tonttijaon alueella on voitu lohkoa tontteja niin, että tulevaisuudessa on ollut hankala käyttää kyseisen käyttötarkoitusalueen loppuosaa.

Kysymys: Millaisia ongelmia voi tulla vanhojen kiinteistöjen kanssa, kun ohjeellisesta tonttijaosta siirrytään sitovaan tonttijakoon?

11.

Kysymys: Millaisia ongelmia on ilmennyt rakennusvalvonnassa sitovan tonttijaon alueilla?

12.

Kysymys: Kuinka paljon erillisen tonttijaon tekeminen Tuusulan kunnassa maksaa ja kuinka paljon se vie aikaa?

13.

Kysymys: Kuinka paljon erillinen tonttijako pitkittää lupahakemuksia?

14.

Kysymys: Millaisia erilaisia tehtäviä sitova tonttijako on tuonut mukanaan? Onko sitovan tonttijaon takia jouduttu palkkaamaan uutta henkilöstöä?

VAPAA SANA

Kyselylomake maanmittauslaitokselle- Tonttijako Vihdinkunnassa

Tämä kyselylomake on tarkoitettu Metropolian ammattikorkeakoulussa suoritettavaa insinööritutkinnon lopputyötä varten. Insinööritutkinnon suorittaja on Vihdin mittaustoitossa mittamiehenä työskentelevä Sami Tegelberg. Tämä lopputyö tehdään yhteistyössä Vihdin kunnan mittaustoimen kanssa ja lopputyön ohjaajana toimii Vihdin kunnan johtava maanmittausteknikko Jarmo Sirén.

Lopputyön aiheena on selvittää, millaisia muutoksia ohjeellisesta tonttijaosta siirtyminen sitovaan tonttijakoon toisi Vihdin kunnan tonttijakoprosessiin. Tämän kysely on tarkoitettu asemakaava-alueilla lohkomisia suorittaville maanmittauslaitoksen virkamiehille. Tämän kyselyn tarkoituksena on tuoda lopputyöhön maanmittauslaitoksen näkemys sitovan- ja ohjeellisen tonttijaon hyvistä ja huonoista puolista.

Ohjeet kyselyn täyttämiseen ja palautukseen

Kysymyksiä edeltää johdantokappale, jonka tarkoituksena on auttaa vastaajaa hahmottamaan paremmin kysymyksen asettelua. Johdantokappaleen erottaa itse kysymyksestä siitä, että johdantokappaleen tekstissä EI ole harmaata korostusväriä. Jokainen kysymys on numeroitu helpottamaan vastausta. Kyselyssä on yhteensä neljä kysymystä + vapaan sanan osio.

Vastauspaperina voi käyttää erillistä tekstidokumenttia tai vastaukset voi kirjoittaa jokaisen kysymyksen alle kysymysten kanssa samaan tiedostoon.

Vastaukset lähetetään sähköpostiosoitteeseen: sami.tegelberg@metropolia.fi

Kysymyksiä voi esittää sähköpostin lisäksi myös puhelimitse: GSM: 041 458 1464

Kiitoksia ajastanne.

Terveisin

Sami Tegelberg

Vihdin mittausstoimi / Metropolia Ammattikorkeakoulu

Kysymykset

1. Tällä hetkellä Vihdissä on käytössä ohjeellinen tonttijako ja kiinteistörekisteriä pitää yllä maanmittauslaitos. Maanmittauslaitos tekee myös alueella kiinteistötoimitukset.

Mikäli Vihti ottaisi käyttöön sitovien tonttijakojen laatimisen asemakaava-alueilla, voitaisiin jatkossa lohkomiset suorittaa joko kunnan kiinteistöinsinöörin toimesta tai maanmittauslaitos voisi tehdä jatkossakin kunnan kiinteistötoimitukset sekä pitää yllä kiinteistörekisteriä.

Kysymys: Jos kunnassa otetaan käyttöön sitova tonttijako, täytyisikö mielestäsi kunnan pitää asemakaava-alueella myös kiinteistörekisteriä ja tehdä kiinteistötoimitukset? Voit halutessasi käyttää hyödyt/haitat (plussat/miinukset) esitystapaa vertaillessasi vaihtoehtoja.

2. Sitovan tonttijaon alueella suoritetaan tonttijaon muutos, mikäli maanomistaja haluaa muuttaa rakennuskorttelin tonttijakoa. Ohjeellisen tonttijaon alueella lohkomistoimitusta varten on haettava kunnan viranomaiselta lohkomislausunto, mikäli rakennuskorttelissa halutaan lohkoa rakennuspaikkoja ohjeellisen tonttijaon vastaisesti.

Lohkomislausunnot valmistellaan kaavoitusyksikössä ja ne allekirjoittaa tekninen- ja ympäristöjohtaja. Joissain tapauksissa lausunnon voi antaa myös kunnan mittausstoimen maanmittausteknikko, edustaessaan kuntaa maanmittausstoimituksessa, jos kaavan tarkoituksen vastaisuus on vähäinen.

Kysymys: Onko kunnalta saatavan lohkomislausunnon hankkimisessa ilmennyt ongelmia? Onko lohkomislausunnon saaminen esimerkiksi hidastanut, epäselkeyttänyt tai mutkittanut lohkomisprosessia?

3. Mikäli kunta ei päättä tehdä jatkossa kaikkia tonttijakoja sitovina, on mahdollista, että osa tonttijaosta tehdään ohjeellisina ja osa sitovina.

Kysymys: hankaloittaisiko sitovien ja ohjeellisten tonttijakojen "yhteiskäyttö" toimitusinsinöörin ja maanmittauslaitoksen toimituksia ja kiinteistöjen rekisteröintiä?

4. Rakennuslupakäsittelyssä rakennuspaikalle ei voida antaa rakennuslupaa ennen kuin määräala on lohkottu. Siksi rakennuslupakäsittelyn kannalta lohkomisessa yksi tärkeimmistä kysymyksistä on lohkomisprosessin kestoon liittyvät kysymykset.

Kysymys: Kuinka kauan keskimäärin maanmittauslaitoksella kestää asemakaava-alueella kiinteistön lohkomistoimitus ja kiinteistön rekisteröinti kiinteistörekisteriin?

VAPAA SANA

Tässä osiossa voit kertoa vapaasti omista huomioistasi ja näkemyksistäsi tonttijakoa kohtaan toimitusinsinöörin ja maanmittauslaitoksen näkökulmasta.

