



Konsta Rämäkkö

Tontinmuodostuksen, yhteisjärjestelysopimuksen ja rakennuslupaprosessin yhteensovittaminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

20.6.2022

Tiivistelmä

| | |
|-------------------|--|
| Tekijä: | Konsta Rämäkkö |
| Otsikko: | Tontinmuodostuksen, yhteisjärjestelysopimuksen ja rakennuslupaprosessin yhteensovittaminen |
| Sivumäärä: | 45 sivua |
| Aika: | 20.6.2022 |
| Tutkinto: | Insinööri (AMK) |
| Tutkinto-ohjelma: | Maanmittaustekniikka |
| Ohjaaja: | lehtori Kaisa Kanerva maanhankintapäällikkö Antti Laine |

Insinööriyön tavoitteena oli tutkia, miten tontinmuodostus, yhteisjärjestelysopimukset ja purkulupa tulee hoitaa ajallisesti rakennusluvan saamiseksi eri kunnissa. Tavoitteena oli tunnistaa kuntien toimintatapojen eroavaisuudet, jotta rakennuttaja osaa varautua niihin ajoissa uusissa rakennushankkeissa ja välttää näin rakennuslupaprosessien pitkittymisen niiden vuoksi.

Työssä käydään läpi tontinmuodostukseen, yhteisjärjestelysopimukseen, purkulupaan ja rakennuslupaan liittyvää lainsäädäntöä sekä työn kohteena olleiden kuntien merkittävimpiä lähitulevaisuuden uudis- ja täydennysrakentamisen alueita. Lähde-aineistona ovat toimineet ajantasainen lainsäädäntö, aiheesta julkaistut artikkelit, internetistä löytyvät erilaiset rakennuttajille tarkoitetut viranomaisohjeet sekä kuntien kaavoitusohjelmat ja -katsaukset.

Osana insinööriyötä laadittiin kyselytutkimus kuntien rakennusvalvonnasta ja rakennuslupien myöntämisestä vastaaville viranomaisille. Kyselytutkimuksen tarkoituksena oli kartoittaa kuntien viranomaisten näkemyksiä siitä, missä vaiheessa tontinmuodostuksen ja yhteisjärjestelysopimusten tulisi olla rakennuslupaprosessin tullessa vireille, jotta rakennuslupa saataisiin lainvoimaiseksi ja rakennus käyttöönotetuksi mahdollisimman nopeasti. Lisäksi kysyttiin kuntien viranomaisten suhtautumista rakennusten purkulupien myöntämiseen erilaisissa maankäytöllisissä tilanteissa.

Insinööriyön tuloksena syntyi kuntakohtaiset toimintaohjeet rakennuttajalle siitä, mitä eri kunnat vaativat rakennuslupaprosessin eri vaiheissa yhteisjärjestelysopimuksista, tontinmuodostuksesta ja mahdollisesta purkuluvasta. Suurimmat eroavaisuudet kuntien väliltä löytyivät tontinmuodostuksen sekä yhteisjärjestelysopimuksen tilannevaatimuksista rakennusluvan tullessa vireille ja tullessa lainvoimaiseksi. Purkuluvan osalta toimintatavat eri kuntien välillä olivat lähellä toisiaan.

Avainsanat: rakennuslupa, yhteisjärjestelysopimus, tontinmuodostus, purkulupa

Abstract

Author: Konsta Rämäkkö
Title: Consolidation of Processes for Real Estate Formation, Joint Arrangements and Receiving Building Permit
Number of Pages: 45 pages
Date: 20 June 2022

Degree: Bachelor of Engineering
Degree Programme: Land Surveying
Supervisors: Kaisa Kanerva, Senior Lecturer
Antti Laine, Land Acquisition Manager

The aim of this bachelor's thesis was to study and compare the processes in various Finnish municipalities for acquiring a building permit. The processes that were examined included real estate formation, joint arrangements between properties and applying for demolition permits.

The project surveyed officials of municipalities, who deal with building permits. Relevant legislation was reviewed. Furthermore, possible new areas for housing projects areas with potential for infill development in the municipalities were studied.

The results of the project were a series of guidelines for building companies to help them in the process of applying for a building permit. As the thesis studied multiple municipalities, it was possible to define how the processes differ from one municipality to another.

The thesis concluded that there are variations in the operations of city officials in different municipalities in topics related to building permits. However, the variation fits well within the interpretation of the legislation. Still, it is useful to know the procedure of the municipality in which one applies for permits.

Keywords: building permit, joint arrangement between properties, real estate formation, demolition permit

Sisällys

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 2 | Lainsäädäntö kiinteistönmuodostuksesta rakennuslupaan | 2 |
| 2.1 | Kiinteistönmuodostus | 2 |
| 2.1.1 | Asemakaavan sitova ja ohjeellinen tonttijako | 2 |
| 2.1.2 | Erillinen tonttijako | 5 |
| 2.1.3 | Tonttien lohkominen | 6 |
| 2.2 | Yhteisjärjestelysopimus | 7 |
| 2.3 | Purkulupa | 8 |
| 2.4 | Rakennuslupa | 9 |
| 3 | Selvityksen kohdekaupungit | 10 |
| 3.1 | Sijainti ja väestö | 10 |
| 3.2 | Kaavoitusohjelma ja -katsaus | 12 |
| 3.2.1 | Merkittävimmät uudisrakennusalueet | 12 |
| 3.2.2 | Merkittävimmät täydennysrakennusalueet | 21 |
| 4 | Rakennuslupaprosessiin vaikuttavat asiat | 25 |
| 4.1 | Yhteisjärjestelysopimus | 25 |
| 4.2 | Tontinmuodostus | 26 |
| 4.3 | Purkulupa | 27 |
| 5 | Toimintaohjeet rakennuttajalle | 28 |
| 6 | Yhteenveto | 37 |
| | Lähteet | 39 |

Lyhenteet

MAL: Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset.

MRL: Maankäyttö- ja rakennuslaki.

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tavoitteena on selvittää rakennuttajan näkökulmasta, kuinka tontinmuodostuksen ja rakennusluvan hakeminen voidaan sovittaa yhteen asuinrakentamisen uudiskohteissa pääkaupunkiseudun kehyskunnissa sekä Tampereella ja Turussa. Työn tilaajana on SATO Oyj.

Rakennuslupa- ja siihen usein suurissa rakennushankkeissa liittyviin yhteisjärjestelysopimuksiin ja purkulupiin liittyvät käytännöt vaihtelevat eri kuntien välillä. Tämä saattaa hidastuttaa rakennushankkeiden toteuttamista, koska suurtenkaan rakennusliikkeiden eri toimihenkilöt eivät ole jatkuvasti tekemisissä kaikkien kuntien rakennusvalvontaviranomaisten kanssa eivätkä näin aina tiedä, kuinka asiassa tulisi menetellä.

Tässä työssä esitettävien toimintamallien on tarkoitus helpottaa niin kuntien viranomaisten kuin rakennusliikkeiden toimintaa. Työssä käsitellään tontinmuodostukseen ja rakennuslupa- ja siihen liittyvää lainsäädäntöä sekä esitellään selvityksen kohteena olevat kunnat ja niiden merkittävimmät tulevat täydennys- ja uudisrakentamisen kohteet. Kuntien viranomaisille tehdyn kyselyn pohjalta muodostetaan jokaiselle kunnalle oma prosessikaavio, josta ilmenee, missä vaiheessa eri lupahakemukseen liittyvien prosessien tulee olla, jotta rakennuslupa-prosessi saataisiin läpi mahdollisimman jouhevasti.

2 Lainsäädäntö kiinteistönmuodostuksesta rakennuslupaan

2.1 Kiinteistönmuodostus

Kiinteistönmuodostuksen periaatteista määrätään Kiinteistönmuodostuslaissa. Asemakaava-alueilla tonttijako voidaan joko osoittaa sitovana tai ohjeellisena jakona tai vaihtoehtoisesti tonttijako voidaan jättää osoittamatta, jolloin kaavamääräyksellä edellytetään laadittavaksi erillinen tonttijako.

Kiinteistönmuodostusasioista vastaa yleensä asemakaava-alueella kunnan kiinteistöinsinööri ja asemakaava-alueen ulkopuolella Maanmittauslaitos. Kunnat voivat hankkia myös asemakaava-alueen kiinteistönmuodostuksen ostopalveluna Maanmittauslaitokselta. Kiinteistönmuodostus-asioita ovat esimerkiksi tonttijaot, kiinteistötoimitusten valmistelu erilaiset kiinteistötoimitukset ja hakemuskaavakkeiden käsittely. (1; 2.)

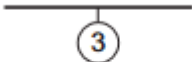

2.1.1 Asemakaavan sitova ja ohjeellinen tonttijako

Tonttijakoon liittyviä asioita käsitellään Maankäyttö- ja rakennuslain 11. luvussa. Asemakaavaa laadittaessa on kunnan päätettävä, toteutetaanko kaavoitettavan alueen tonttijako sitovana vai ohjeellisena. Ns. kumppanuuskaavoituksen yhteydessä myös kunnan kaavoituskumppanin näkemyksellä on tähän vaikutusta.

Sitova tonttijako on rakennusluvan myöntämisen ja sen jälkeenpäin muuttamisen kannalta hallinnollisesti kunnalle työläämpi vaihtoehto. Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n mukaan tonttijako on laadittava sitovana, kun ”alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät”. Käytännössä tällä tarkoitetaan suurempien kaupunkien tiheämmin rakennettuja alueita, ja on kunnan viranomaisten oman harkinnan lopputulos, kokeeko se näiden edellytysten täyttyvän. Sitovan tonttijaon muuttaminen jälkikäteen onnistuu vain asemakaavan muutoksella, joka on prosessina usein kallis ja aikaa vievä. Tyypillisesti kunta vastaa ensimmäisen tonttijaon kustannuksista, ja muutosta haettaessa kustannuksista vastaa muutoksen hakija.

Sitovan tonttijaon käyttäminen tuo mukanaan myös tiettyjä oikeusvaikutuksia. Jotta rakennuslupa voidaan saada lainvoimaiseksi, tulee asemakaavan, jossa sitova tonttijako on esitetty, olla hyväksytty, rakennuspaikan olla lohkottu omaksi tontikseen ja tonttijaon mukaisen tontin merkitty kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä. Sitova tonttijako voidaan laatia myös vain osaan asemakaavan rakennuskortteleista. Sitova tonttijako tehdään aina osana asemakaavaa, ei erillisenä tonttijakona, joka on oma prosessinsa.

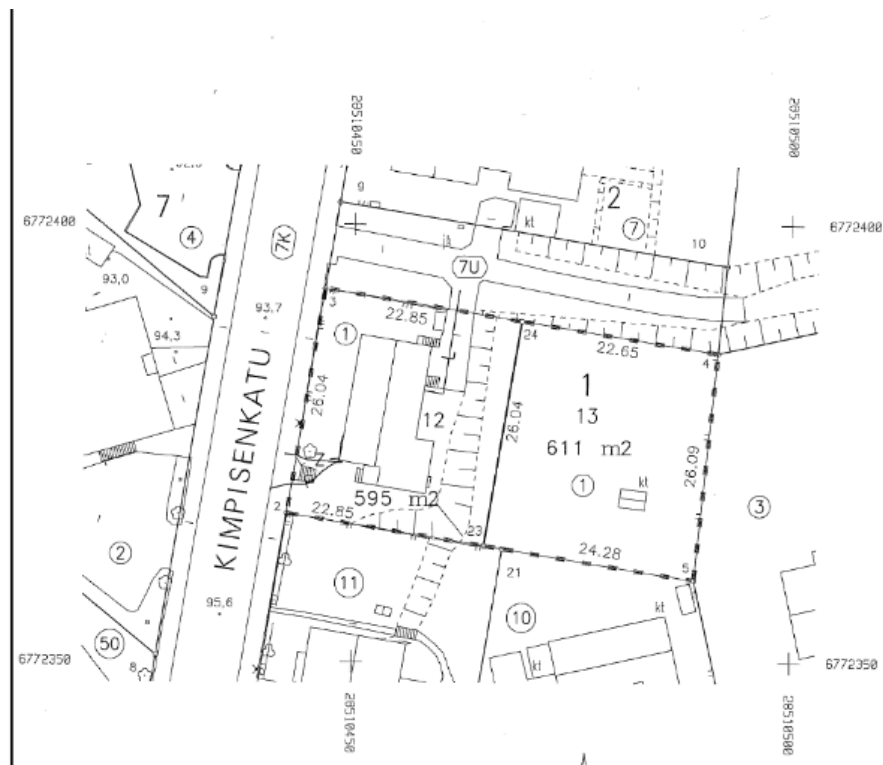
Ohjeellinen tonttijako on kunnan ja maanomistajan kannalta hallinnollisesti kevyempi. Erillisessä tonttijaossa ei välttämättä tarvitse aina noudattaa asemakaavassa esitettyä ohjeellista tonttijakoa ja esimerkiksi rakennusala voi ulottua useamman kiinteistön alueelle. Tällöin rakennusluvan saamiseksi riittää, että hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa eikä tontin lohkominen ole välttämättä tarpeellista. (3; 4; 5; 6.)

- 88  Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 89  Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

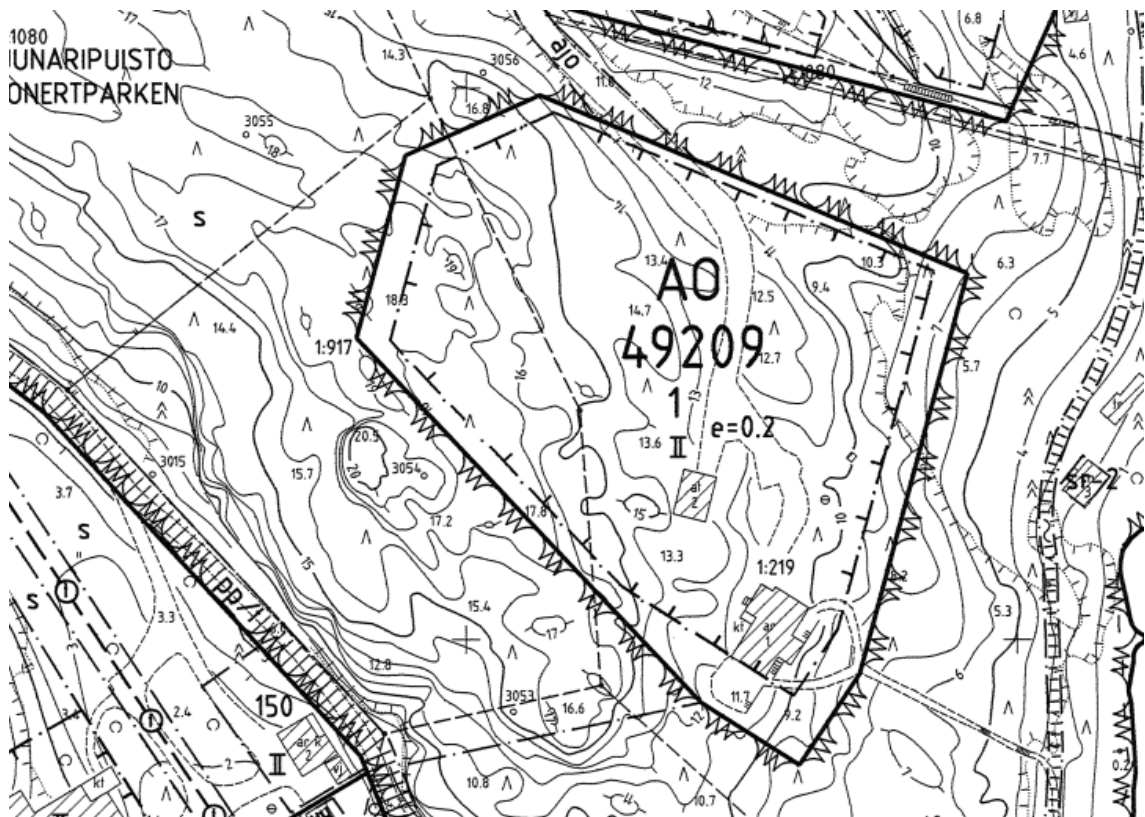
Kuva 1. Sitovan ja ohjeellisen tonttijaon asemakaavamerkinnot ympäristöministeriön ohjeistuksessa (7).



Kuva 2. Esimerkki Lappeenrannasta, jossa tontti lohkottu kahdeksi erilliseksi tontiksi (tontit 12 ja 13) sekä tehty niille sitova tonttijako. Ympärillä vanhan asema-
makaavan mukainen ohjeellinen tonttijako (8).



Kuva 3. Kuvassa 2 esitetyn esimerkin tonttijakokartta (9).



Kuva 4. Esimerkki tilanteesta Helsingissä, jossa rakennusala 49209 ulottuu kahden eri kiinteistön (1:917 ja 1:219) alueelle (10).

2.1.2 Erillinen tonttijako

Erillisen tonttijaon laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:ssä. Erillinen tonttijako tehdään aina sitovana tonttijakona. Jos koetaan kiinteistöjärjestelmän selkeyden kannalta tarpeelliseksi, voidaan erillinen tonttijako laatia myös ilman erillistä asemakaavamääräystä.

Erillistä tonttijaoka laadittaessa toimii alueen asemakaava ohjeena sen laatimiselle. Jakoa laadittaessa ovat naapurikiinteistöt oikeutettuja lausumaan mielipiteensä, jos suunnitellulla jaolla voi olla vaikutusta myös näihin kiinteistöihin. Erillisestä tonttijaosta on aina laadittava kartta, ja sen hyväksyy yleensä kaupungin geodeetti. Erillisen tonttijaon laatijana on kunta itse ja laatijan pätevyydelle on asetettu erilliset pätevyysvaatimukset valtioneuvoston asetuksella. (5; 11; 12.)

2.1.3 Tonttien lohkominen

Lohkominen on kiinteistötoimitus, joka liittyy usein kiinteistökauppaan tai uuden asemakaavan luomiseen. Lohkomistoimituksessa toimitusinsinööri erottaa määräalan olemassa olevasta kiinteistöstä, ja siitä muodostetaan oma itsenäinen rekisteriyksikkönsä. Lohkomistoimituksessa voidaan myös määrittää kiinteistön rajat, jos niistä on ollut epäselvyyttä, sekä perustaa tai purkaa kiinteistörasitteita ja -oikeuksia.

Lohkominen tulee vireille määräalan omistajan hakiessa lainhuutoa ostamalleen määräalalle. Asemakaava-alueen ulkopuolella kiinteistön omistaja voi myös hakea kiinteistön lohkomista omiin nimiinsä esimerkiksi mahdollisia tulevia kaupunjoja edistääkseen, jolloin hän saa lainhuudot kaikkiin lohkomisessa muodostuviin kiinteistöihin. Myös perintönä tai lahjana saadulle määräalalle tulee hakea lohkomista, jos sen haluaa erottaa omaksi kiinteistöksi. Emäkiinteistöön eli siihen kiinteistöön, josta määräala erotetaan, kohdistuvat kiinnitykset koskevat myös lohkokiinteistöä, jos niitä ei erikseen vapauteta tai niiden vapauttamisesta ei sovita lohkomisen yhteydessä.

Suurempien kaupunkien asemakaava-alueella lohkomisen suorittaa pääsääntöisesti kunnan oma toimitusinsinööri ja asemakaava-alueen ulkopuolella sekä pienemmissä kunnissa Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri.

Asemakaava-alueella kiinteistöjen lohkominen on rajoitetumpaa kuin sen ulkopuolella. Sitovan tonttijaon alueella lohkominen tulee suorittaa voimassa olevan tonttijaon perusteella siten, että toimituksessa muodostettavien tonttien rajat eivät eroa tonttijaon mukaisista rajoista. Mikäli asianosaiset antavat suostumuksensa, voidaan tonttijaosta poiketa vähäisissä määrin, jos se edistää tontin soveltuvuutta sille osoitettua käyttötarkoitusta varten tai jos olemassa olevat rakennukset, istutukset tai maanalaiset johdot antavat syyn vähäiseen poikkeamiseen.

Sitovan tonttijaon alueella rakennusluvan saamisen edellytyksenä on, että hakemuksen kohteena oleva tontti on rekisteröity ja se on rajoiltaan asemakaavan ja tonttijaon mukainen.

Lohkomista koskevaa lainsäädäntöä käsitellään Kiinteistönmuodostuslain 4. luvussa. Lisäksi Maanmittauslaitoksella ja kuntien kiinteistötoimituksista vastaavilla viranomaisilla on omia lainsäädäntöä tarkentavia ohjeita toimitusmenettelyitä koskien.

Lohkomistoimituksesta tehdään kokouspöytäkirja sekä toimituskartta, joista käy ilmi toimituksessa käsitellyt asiat. Jos kaikki asianosaiset eivät ole olleet toimituskokouksessa paikalla hyväksymässä toimituksessa suoritettuja toimenpiteitä, on osallisilla 30 päivää aikaa valittaa toimituksesta maa- ja metsätieteeseen. Valitusajan umpeuduttua toimitus voidaan viedä kiinteistörekisteriin ja se saa lainvoiman. (13; 14; 15; 16.)

2.2 Yhteisjärjestelysopimus

Yhteisjärjestelysopimus on uuteen asemakaavakortteliin muodostettavien kiinteistöjen välinen sopimus, jonka on tarkoitus edesauttaa eri kiinteistöjen käyttöä ilman että siitä aiheutuu liikaa haittaa yksittäiselle kiinteistölle. Yhteisjärjestelysopimuksessa voidaan sopia muun muassa korttelin yhdyskuntateknisiin, pysäköintiin, kulkuyhteyksiin ja viheralueisiin liittyvistä asioista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista korttelin eri yhtiöiden välillä.

Yhteisjärjestelysopimuksesta määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä ja niiden laatiminen on ollut mahdollista vuodesta 2000 asti. Kunnan rakennusvalvonta päättää, milloin kiinteistöjen välille on solmittava yhteisjärjestelysopimus. Suurissa rakennushankkeissa tarve yhteisjärjestelysopimukselle tunnustetaan yleensä jo suunnittelun aikaisessa vaiheessa, ja rakennuttajat voivat solumia yhteisjärjestelysopimuksia vapaaehtoisesti. Yhteisjärjestelysopimukset

myös kirjataan viranomaisen ylläpitämään kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun viranomainen on ne vahvistanut.

Yleensä valmiiksi solmittu yhteisjärjestelysopimus on ehtona varsinaisen rakennusluvan saamiselle. Tästä johtuen rakennusliike tekee yleensä sopimukset itsensä kanssa, mutta kuitenkin useammalle tulevalle itsenäiselle taloyhtiölle jo ennen kuin varsinainen rakentaminen käynnistyy. Tästä voi seurata tulevaisuudessa käytännön ongelmia, jos sopimusta ei ole laadittu tarpeeksi tarkasti eikä siinä ole käsitelty kaikkia asioita tarpeeksi selvästi. Yhteisjärjestelysopimuksia on mahdollista muuttaa jälkikäteen, jos kaikki sopimuksen osapuolet siihen suostuvat.

Yhteisjärjestelysopimus eroaa rakennus- ja kiinteistörasitteesta siten, että rasitteet ovat toisen kiinteistön alueelle, toista kiinteistöä palvelemaan perustettuja ja palvelevat vain rasitteeseen oikeutettua kiinteistöä. Yhteisjärjestelysopimukseen voidaan kirjata rasitteinakin perustettavia asioita, mutta myös sopia laajemmin erilaisista asioista useammankin kuin kahden kiinteistön välillä, joita ei perinteisillä rasitteilla voitaisi määrätä. (17; 18; 19; 20.)

2.3 Purkulupa

Rakennusten purkamiseen tarvittavista luvista on säädetty maakäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä. Rakennuksen purkamiseen tarvitaan lupa kunnan rakennusviranomaiselta rakennuksen sijaitessa asemakaava-alueella tai MRL 53 §:n mukaisella rakennuskieltoalueella. Asemakaava-alueen ulkopuolella riittää pelkkä ilmoitus, ellei alueen yleiskaavassa ole muutoin määrätty tai kyseessä on historiallisesti merkittävä rakennus. Ilmoitusmenettelyssä viranomaisilla on 30 vuorokautta aikaa edellyttää purkuluvan hakemista, jos he näkevät sen tarpeelliseksi.

Purkulupaa ei tarvita asemakaava-alueella, jos kiinteistöllä on olemassa oleva rakennuslupa, jota haettaessa myös kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten

kohtalo on käsitelty, tai jos kohde sijaitsee voimassa olevan tie- tai ratasuunnitelman alueella ja suunnitelman toteuttaminen vaatii rakennuksen purkamista.

Purkulupahakemukseen tarvittavat tiedot vaihtelevat kunnittain. Pääsääntöisesti tarvitaan kuitenkin asemapiirros, valokuvat purettavasta rakennuksesta ja selvitys purkamisesta syntyvän rakennusjätteen käsittelystä. Jos kyseessä on rakenteeltaan vähäistä merkittävämpi rakennus, tarvitaan purkutyölle myös työnjohtaja. (21; 22; 23; 24.)

2.4 Rakennuslupa

Suomessa rakennuslupa tarvitaan lähes kaikkiin uusiin rakennuksiin ja sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa uuden rakennuksen rakentamiseen. Myös olemassa olevan rakennuksen laajentamiseen, kantavan rakenteen purkamiseen tai rakentamiseen, märkätilojen rakentamiseen sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen tarvitaan rakennuslupa.

Rakennusluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennuslupahakemuksen voi jättää suurimmassa osassa kuntia sähköisenä palvelussa lupapiste.fi. Rakentamista ei saa aloittaa ennen lainvoimaista rakennuslupapäätöstä. Töiden aloittaminen sovitaan aloituskokouksessa tai pienissä hankkeissa ilmoituksella rakennusviranomaiselle. Lupahakemuksen voi jättää rakennuspaikan haltija, eli omistaja tai vuokra- tai hallinnanjakosopimuksella sitä hallitseva. Asunto-osakeyhtiöissä luvan hakee aina taloyhtiön osakkaiden valtuuttama taho, esimerkiksi isännöitsijä tai hallituksen jäsen.

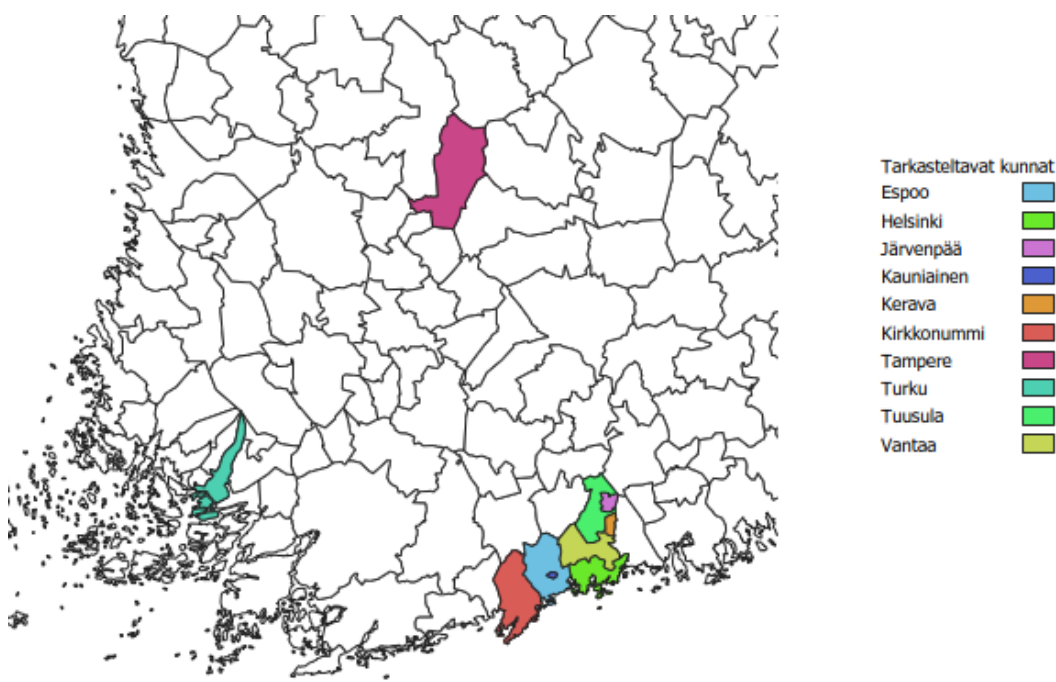
Riippuen kohteesta hakemukseen tarvitaan erilaisia kohteeseen liittyviä tietoja. (25; 26; 27; 28.) Tällaisia tarvittavia hakemusliitteitä voivat olla

- rakennuspaikan hallintaan liittyvät todistukset
- rakennuspaikkaan liittyvät kartta-aineistot
- tontin rekisteröintiin ja lohkomiseen liittyvät asiakirjat, jos kyseessä on uusi kiinteistö.

- yleis- ja suunnitelma-aineistot
- naapurin kuuleminen
- sijoitusluvut
- tekniset selvitykset ja lausunnot
- turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyvät selvitykset

3 Selvityksen kohdekaupungit

3.1 Sijainti ja väestö



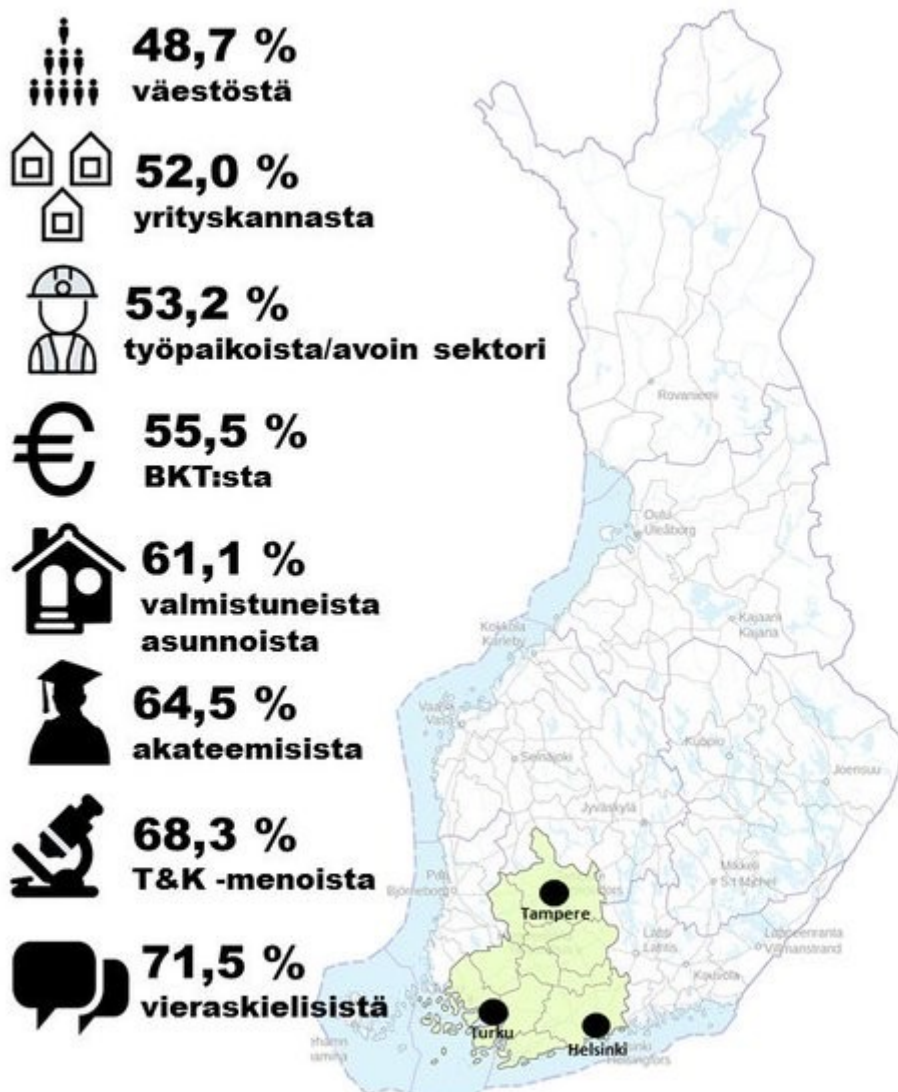
Kuva 5. Tarkastelun kohteena olevat kunnat.

Opinnäytetyön kohteena olevat kaupungit sijaitsevat ns. kasvukolmion alueella (kuva 6). Kyseessä on Helsingin, Turun ja Tampereen muodostama kolmio, jonka alueella on ylivoimaisesti eniten taloudellista toimeliaisuutta ja väestöä verrattuna muuhun Suomeen.

Turku ja Tampere ovat omien maakuntiensa keskuskaupungit väestöllisesti ja taloudellisesti. Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen muodostavat käytännössä

yhteen kasvaneen metropolialueen, jonka keskuksena toimii Helsingin keskusta. Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi ja Tuusula ovat Helsingin kehyskuntia, joista käydään paljon töissä pääkaupunkiseudulla sekä käytetään pääkaupunkiseudulta löytyviä palveluita. Kehyskunnat ovat myös hyvin linkittyneitä joukkoliikenneyhteyksillä erityisesti Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle lähijunaliikenteen ansiosta.

KASVUKOLMION ALUE



Lähde: Tilastokeskus, väestö; yritykset; aluetalous; asuminen; koulutus; tutkimus- ja tuotekehitys;

Kuva 6. Kasvukolmion tunnuslukuja vuodelta 2019 (29).

Vuoden 2021 lopussa tarkasteltavissa kunnissa on asunut yhteensä 1 808 100 henkeä. Tarkastelujaksolla 2015–2020 näiden kaikkien kaupunkien väestökehitys on ollut kasvussa. (30.)

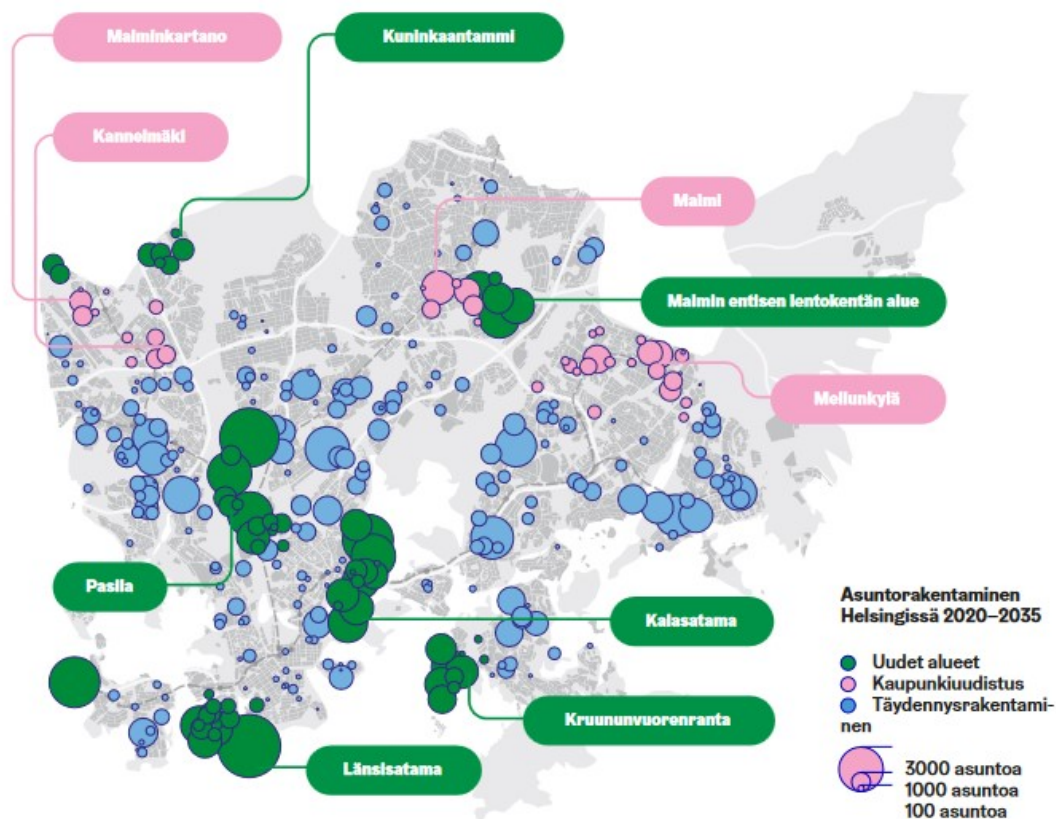
3.2 Kaavoitusohjelma ja -katsaus

Kaavoitusohjelma on kuntien vuosittain parhaaksi katsomallaan tavalla laatima lakisääteinen dokumentti, josta käyvät ilmi kaikki kunnan alueella tulevina vuosina alkavat merkittävät kaava-asiat aikatauluineen. Kaavoitusohjelma palvelee erityisesti kunnan luottamushenkilöiden ja rakennuttajien tiedontarpeita, mutta on tarkoitettu myös esimerkiksi asukkaiden, yhdistysten ja yritysten käyttöön.

Kaavoituskatsauksen on tarkoitus saattaa kunnan asukkaiden tietoisuuteen, millaisia kehityshankkeita kunnassa ollaan lähiaikoina aloittamassa ja tätä kautta lisätä tietoisuutta aiheesta sekä kannustaa ihmisiä osallistumaan maankäytön suunnitteluun. Kaavoituskatsauksen laatiminen perustuu Maankäyttö- ja rakennuslain 1. luvun 7. §:ään, ja se ohjaa kunnan kaavoitustoimintaa sekä maanhankintaa. (31; 32.)

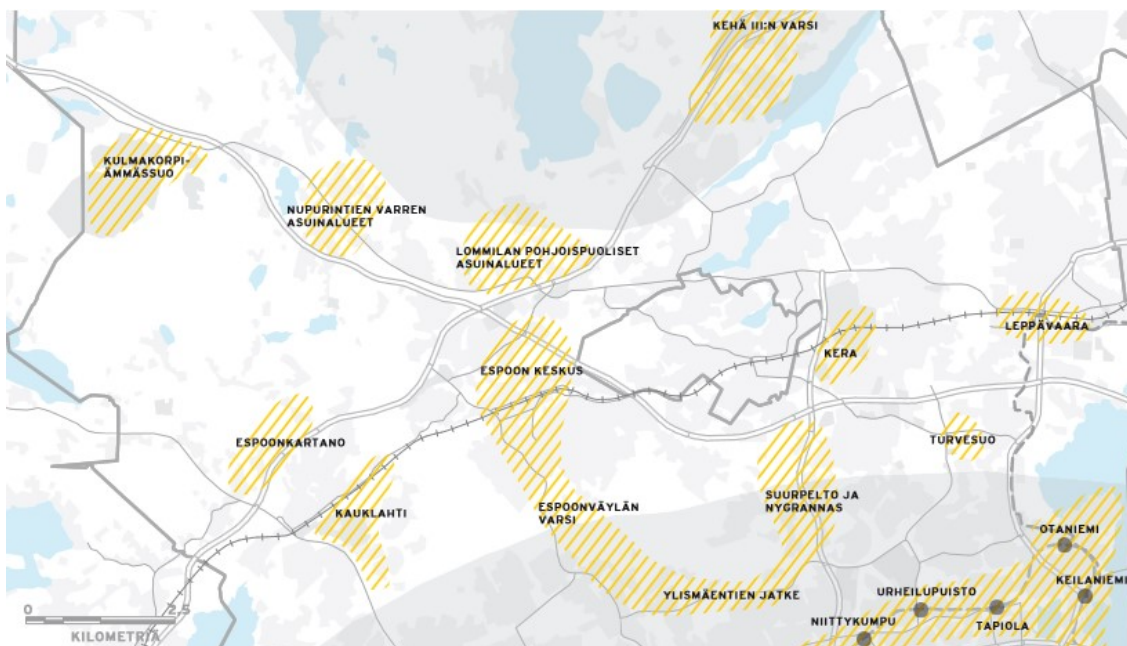
3.2.1 Merkittävimmät uudisrakennusalueet

Helsingissä tulevaisuuden tärkeimmät uudisrakennusalueet sijoittuvat Malmin entisen lentokenttäalueen, Tuusulanväylän, Vihdintien, Raide-Jokerin ja Laajasalon alueille. Helsingin kaupungin tavoitteena on, että sen alueelle valmistuisi vuonna 2022 7000 ja vuodesta 2023 alkaen 8000 uutta asuntoa vuodessa. Tästä tavoitteesta noin puolet on tarkoitus rakentaa uusille alueille ja puolet täydennysrakentamisena vanhoille alueille. (33)



Kuva 7. Helsingin asuinrakentamisen painopistealueet tulevaisuudessa (32).

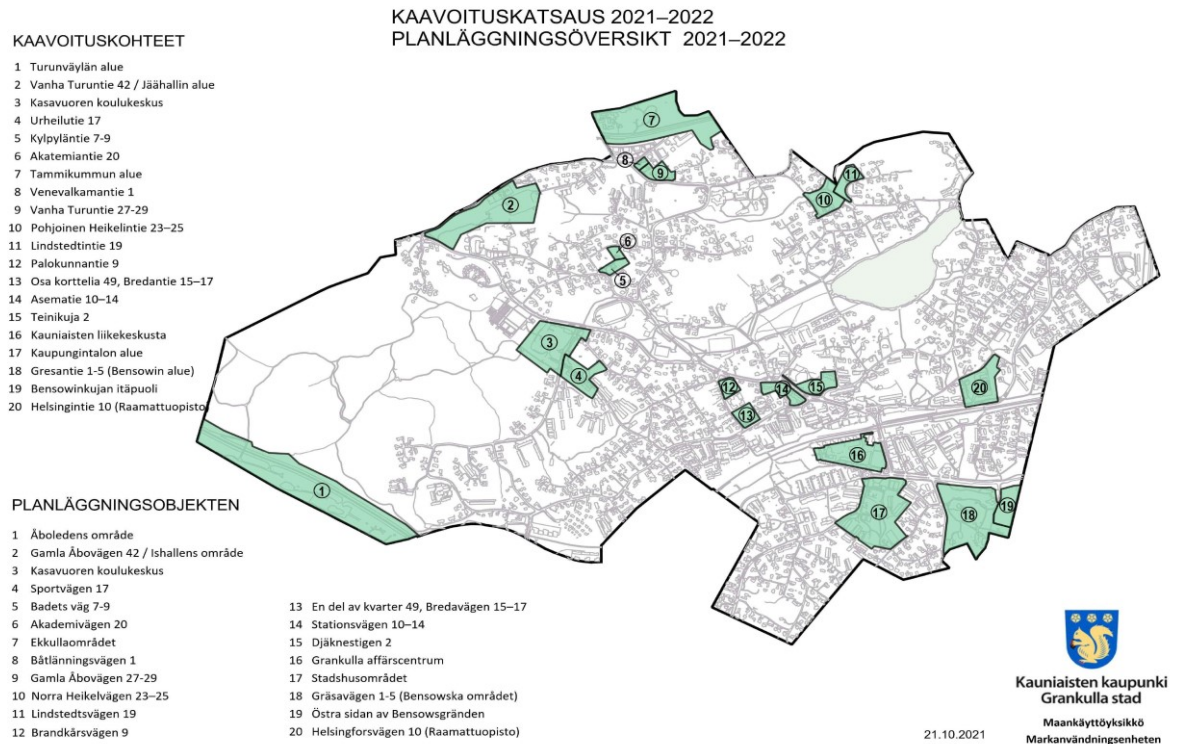
Espoossa merkittävimmät uudisrakennusalueet tulevat sijoittumaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle eli erityisesti Länsimetron ja Raidejokeri-pikaratiikan varrelle. Eniten tyhjiä, valmiiksi kaavoitettuja kerrostalotontteja kaupungista löytyy Perkkäältä, Suurpellosta, Keilaniemestä, Niittykummusta ja Saunalahdesta. Merkittävin kokonaan uusi alue on Keran juna-aseman ympärille, teollisuudelta vapautuvalle alueelle rakentuva uusi asuinalue. Tulevaisuuden asemakaavoituksen painopisteet tulevat olemaan erityisesti Länsimetron ja Espoon kaupunkiradan varressa. (33)



Kuvat 8 ja 9. Espoon tulevaisuuden asemaakaavoituksen painopistealueet. (34)

Vantaalla uudisrakentaminen keskittyy Kehäradan asemien lähetyville sekä tulevaisuudessa mahdollisesti toteutettavan Vantaan ratikan varrelle sijoittuvaan täydennysrakentamiseen, josta kerrotaan enemmän seuraavassa luvussa. (35)

Kauniaisissa merkittävimmät tulevaisuuden uudisrakennuskohteet ovat Turunväylän ja Tammikummun alue. Tammikumpuun ollaan suunnittelemassa uutta kerrostaloaluetta ja Turunväylän ympäristöön soveltuvan maankäytön tutkiminen on kesken. (35)



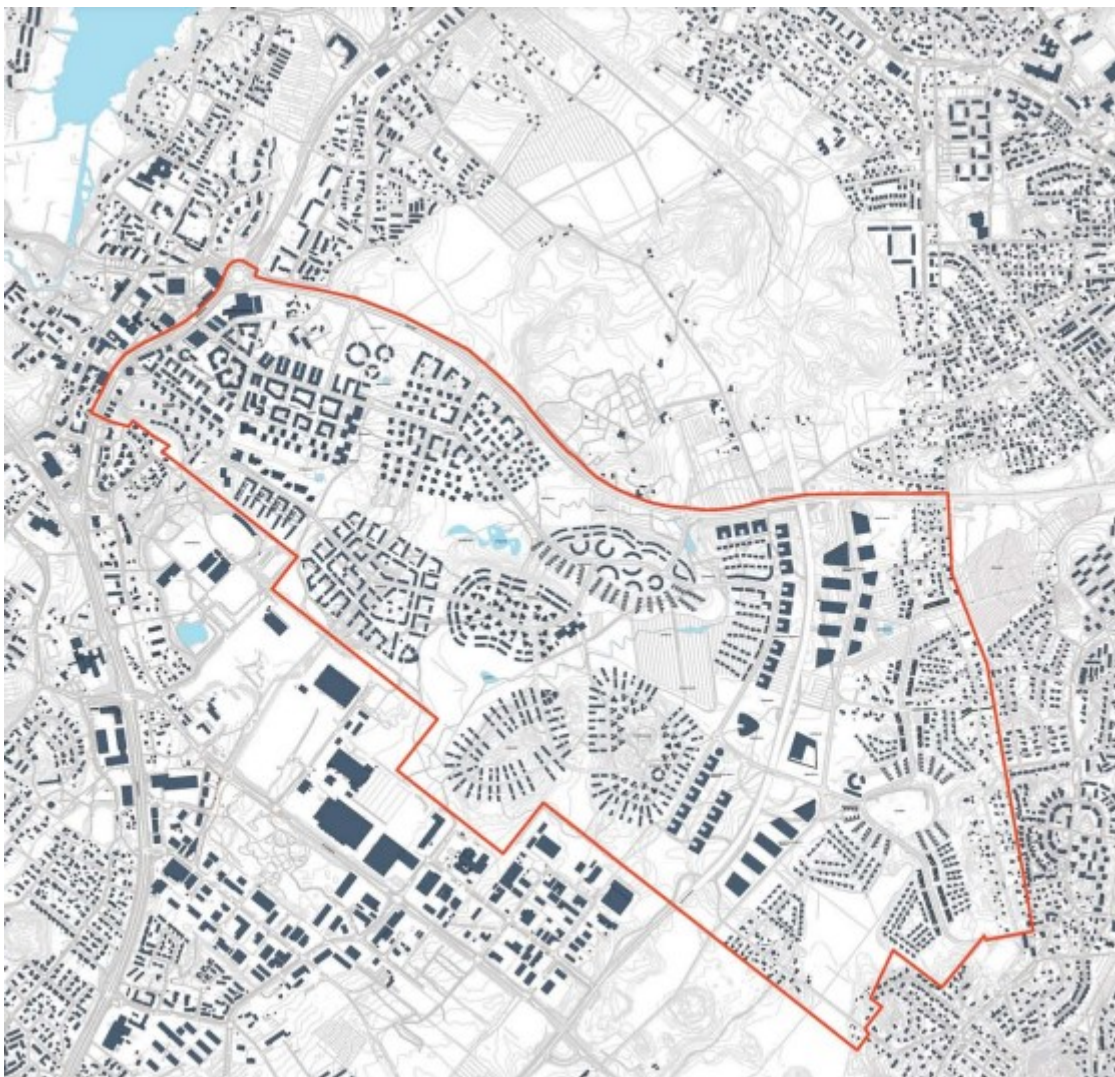
Kuva 10. 1. Turunväylän alue ja 7. Tammikummun alue Kauniaisissa (36).

Keravalla suurin yksittäinen uudisrakennuskohde on Jokilaakson Kivisillaksi nimetty, Keravan kartanon ympäristössä sijaitseva alue, jossa on tarkoitus järjestää Asuntomessut vuonna 2024. Alueen asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2021. (37)



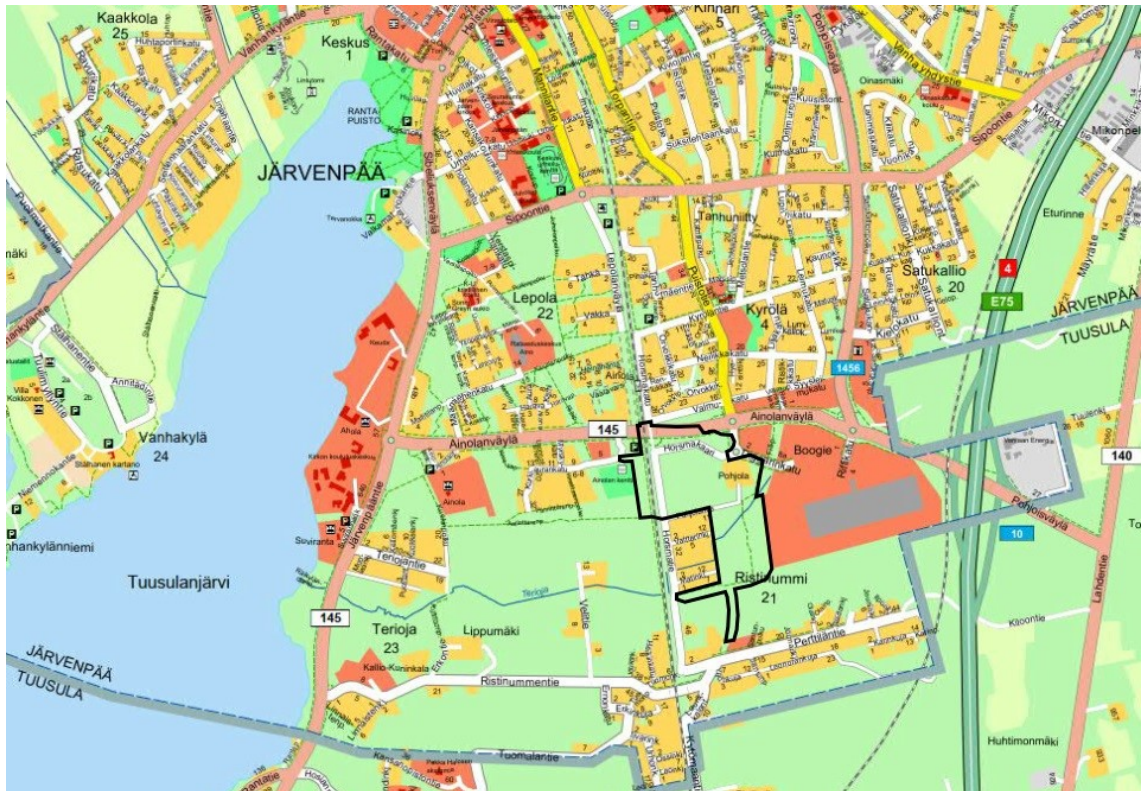
Kuva 11. Kivisillan suunnittelualueen likimääräinen sijainti Keravalla.

Tuusulassa lähitulevaisuuden merkittävin uudisrakennuskohde on Hyrylän keskustan itäpuolella sijaitseva Rykmentinpuisto. Entisen kasarmialueen asumiskäyttöön muuttamisen suunnittelu on alkanut vuonna 2014 ja alueella järjestettiin asuntomessut vuonna 2020. Alueelle on tarkoitus valmistua asunnot 15 000 asukkaalle. (38)



Kuva 12. Rykmentipuiston alueen sijainti Hyrylän keskustan itäpuolella (39).

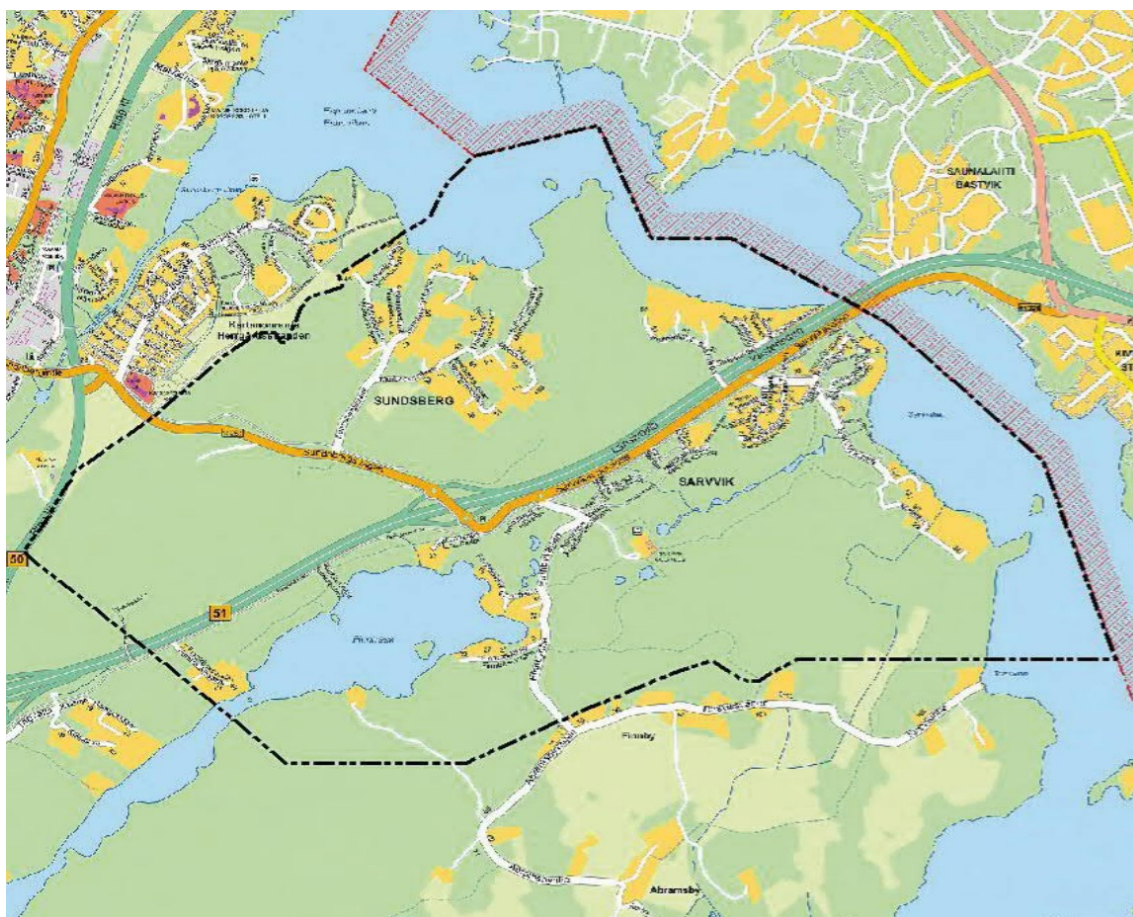
Järvenpäässä lähitulevaisuuden merkittävin uudisrakennuskohde tulee sijaitsemaan Ainolan aseman ympäristössä. Alue sijaitsee Järvenpään keskustan eteläpuolella pääradan varressa, hyvien olemassa olevien kulkuyhteyksien läheisyydessä. Alueen rakentaminen on määrä saada käyntiin vuoden 2022 syksyllä, ja alueelle tavoitellaan yhteensä 100 000 kerroneliometriä asuin- ja liiketilaa. (40)



Kuva 13. Ainolan aluekeskuksen sijoittuminen Järvenpäässä (41).

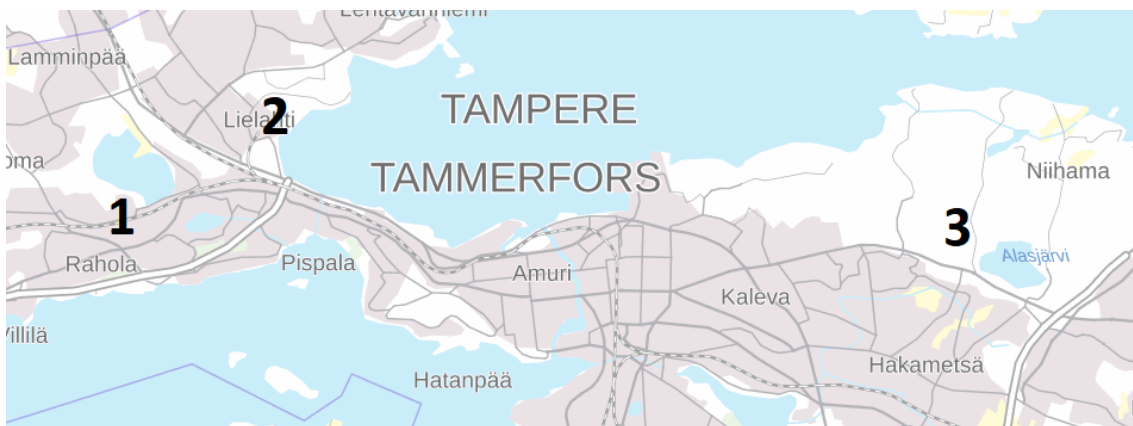
Kirkkonummella tulevaisuuden merkittävimmät uudisrakennuskohteet ovat Espoon rajan tuntumassa sijaitsevat Sarvik ja Sundsberg. Kyseessä on noin 10 neliökilometrin kokoinen, pääosin yksityisessä maanomistuksessa oleva alue Länsiväylän etelä- ja pohjoispuolilla. Maakuntakaavassa alueet on osoitettu taa-jamatoimintojen alueeksi ja alueella voisi tulevaisuudessa asua 10 000–15 000 asukasta. Alueelle on laadittu joitain alustavia maankäyttösuunnitelmia, mutta tarkemman aluekehityksen aloittaminen vaatisi alueen yleiskaavan päivitystä.

(42)



Kuva 14. Sarvikin ja Sundsbergin sijainti Espoon ja Kirkkonummen rajalla (42).

Tampereella on useita merkittäviä uudisrakentamisalueita. Raholaan radan varteen ollaan kaavoittamassa teollisuusalueen tilalle uutta asumista, työpaikkoja ja palveluita yhdistelevää aluetta. Hiedenrannan suunnittelua uudeksi kaupunginosaksi jatketaan alueelle tehdyn yleissuunnitelman pohjalta. Keskustan itäpuolella kaavoitustyö painottuu raitiotien lähialueille. Alasjärven länsipuolelle on tarkoitus kaavoittaa kokonaan uusi asuinalue vuodesta 2022 alkaen. (43)



Kuva 15. Tampereen merkittävimmät uudisrakennuskohteet: Rahola (1) Hiedenranta (2) ja Alasjärvi (3).

Turussa merkittävimmät uudisrakennuskohteet ovat Turun linnan ja laivatermiinaalien läheisyyteen rakennettava Turun Sataman alue, Aurajoen eteläpuolelle keskustan jatkoksi rakentuva Pihlajaniemi, Kupittaa aseman lähialueet sekä Pukkilan vanhalle tehdasalueelle rakennettava asuinalue. (44; 45; 46; 47.)



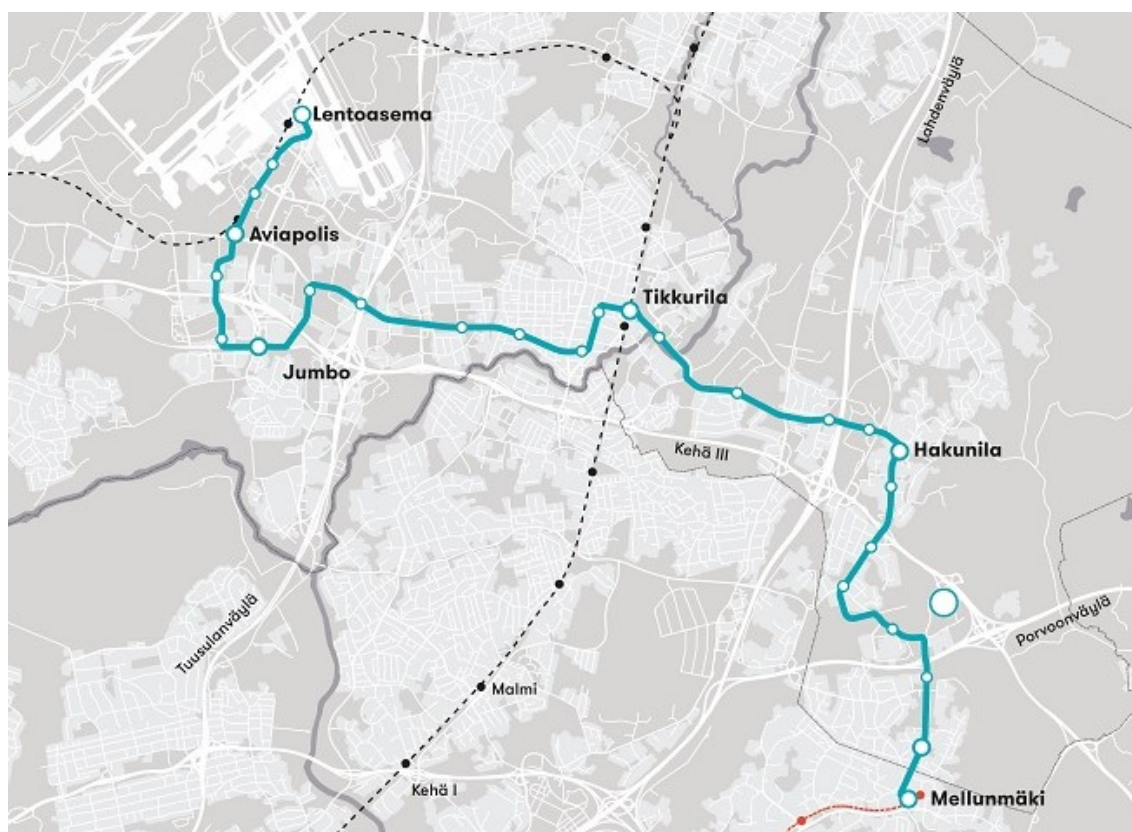
Kuva 16. Turun merkittävimmät uudisrakennuskohteet: Pukkila (1) Kupittaa (2) Sataman alue (3) ja Pihlajaniemi (4).

3.2.2 Merkittävimmät täydennysrakennusalueet

Helsingissä kaupungin tiivistämisellä on iso rooli kaupungin kasvattamisessa ja asuntojen hintojen hillitsemisessä. Kaupungin tiivistämisen painopisteitä ovat erityisesti Malmin, Mellunkylän, Malminkartanon ja Kannelmäen alueet, jotka sijaitsevat valmiiksi hyvin liikenneyhteyksien varrella. Kaupungin laskelmien mukaan näille alueille voitaisiin rakentaa jopa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä. (33)

Espoossa täydennysrakentamisen painopisteet ovat uudisrakentamisen tavoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella eli lähinnä raideliikenteen läheisyydessä sijaitsevilla alueilla kuten Leppävaara, Tapiola, Matinkylä, Espoonlahti, Espoon keskus, Finnoo, Suurpelto, Keilaniemi ja Otaniemi. (34)

Vantaalla tulevaisuuden maankäyttöön eniten vaikuttava tekijä on mahdollisesti toteutettava Vantaan ratikka. Raitiotie kulkisi Mellunmäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Lentoasemalle. Suunnitellulla reitillä on ollut vuonna 2017 50 600 asukasta ja 51 500 työpaikkaa. Ratikan toteuttaminen mahdollistaisi kaupungin laskelmien mukaan näiden lukujen nostamisen kaupunkirakenteen tiivistämisellä reitin varrella asukkaiden osalta 87 200:aan ja työpaikkojen osalta 82 700:aan vuoteen 2050 mennessä. Vuonna 2030 raitiotiellä arvioidaan olevan 82 000 päivittäistä matkustajaa, ja vuoteen 2050 mennessä tämän luvun odotetaan nousevan yli 100 000 matkustajaan päivässä. (48; 49.)

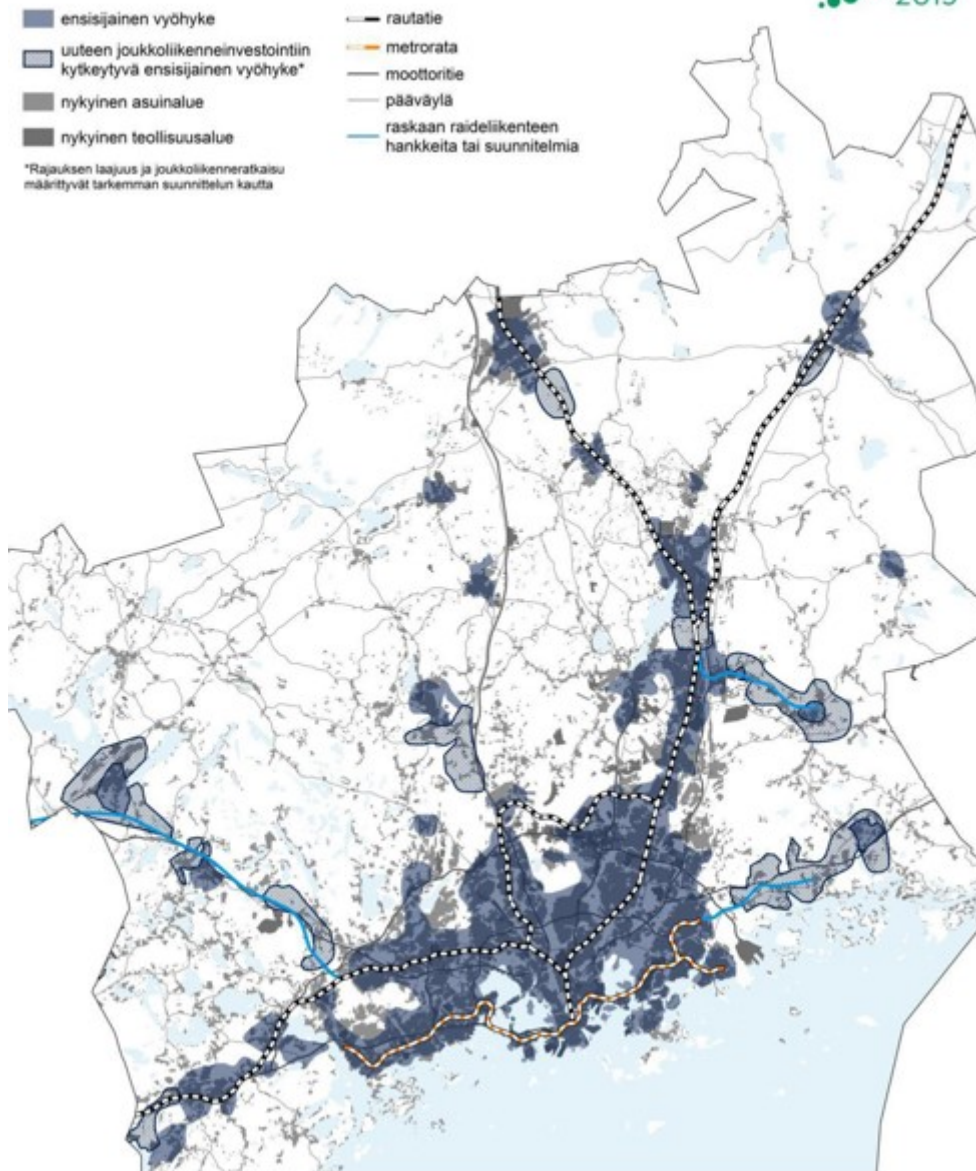


Kuva 17. Vantaan ratikan reittisuunnitelma (48).

Helsingin pienemmät ympärökunnat kuuluvat valtion, kuntien ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän välillä sovittuun MAL- eli maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen. MAL-sopimuksilla pyritään vahvistamaan kuntien ja valtion välistä yhteistyötä liikenteen ja asumisen kehittämisessä. Helsingin seudun MAL-sopimuksissa tulevaisuuden liikkumista ja asumista pyritään keskittämään erityisesti hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelle. Tästä johtuen kaikissa Helsingin ympärökunnissa, jotka sijaitsevat raiteiden varsilla, merkittävimmät täydennysrakentamisen alueet tulevat sijaitsemaan juna-asemien seuduilla.

(50)

MAL 2019 - Maankäytön ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet



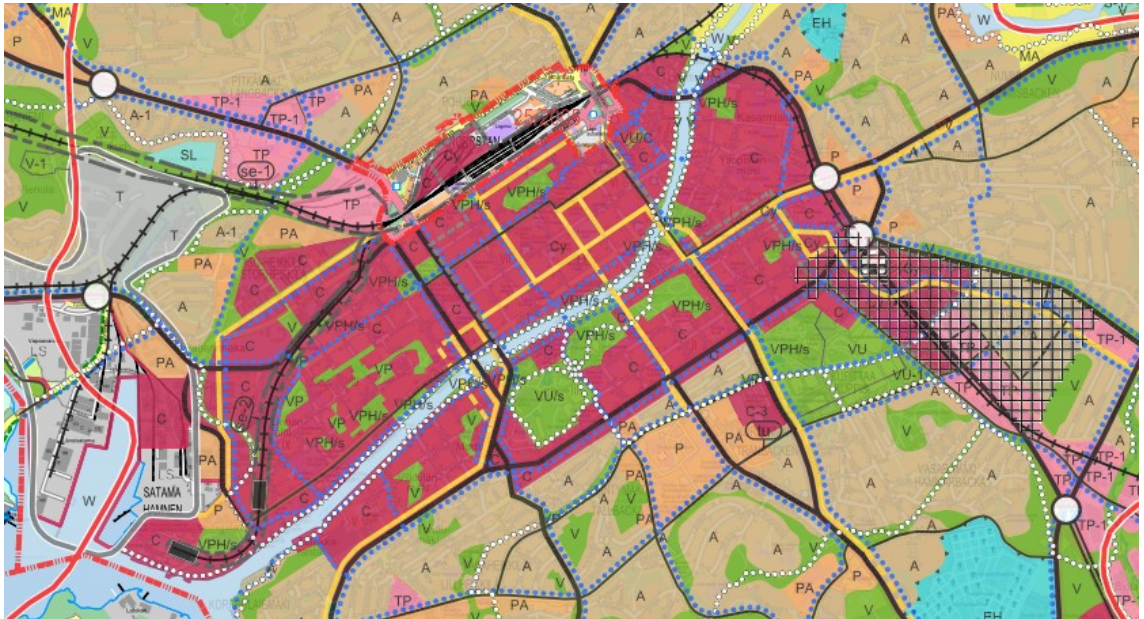
Kuva 18. MAL-sopimuksen mukaiset ensisijaiset maankäytön kehittämisvyöhykkeet (51).

Tampereella täydennysrakentaminen seuraa pääkaupunkiseudulta tuttuja teemoja painottuen kaupunkiin valmistuneen pikaratikan reitille. Ratikan lisäksi uuden urheiluareenan valmistuminen kaupungin keskustaan vapauttaa tilaa Hakametsän jäähallin ympäristöstä asuinrakentamiselle. (43)



Kuva 19. Tampereen ratikan 2. vaiheen linjaus sinisellä. Liikennöinnin Lentävänniemeen on tarkoitus alkaa vuonna 2024. (52.)

Turussa täydennysrakentamista kaavaillaan erityisesti kaupungin keskusta-alueelle. Kaupungilla on käynnissä Yleiskaava 2029 -hanke, jonka osana tarkastellaan erityisesti keskustan alueen rakentamisen edellytyksiä tavoitteen ollessa ylläpitää keskustan viihtyisyyttä, elinvoimaa ja kilpailukykyä. (53.)



Kuva 20. Turun keskusta Yleiskaava 2029 -ehdotuksessa (54).

4 Rakennuslupaprosessiin vaikuttavat asiat

Tässä luvussa käsitellään kuntiin lähetetyssä kyselytutkimuksessa esiin nousseita asioita, jotka voivat vaikuttaa kielteisesti, myönteisesti, käsittelyä nopeuttavasti tai asettavat ehtoja rakennusluvan myöntämiselle.

4.1 Yhteisjärjestelysopimus

Tarkastelluissa kunnissa on kaksi pääsääntöistä toimintatapaa yhteisjärjestelysopimuksen solmimisen suhteen rakennuslupaa haettaessa. Osassa kuntia sopimus tulee olla valmiina ja allekirjoitettuna jo ennen rakennuslupaprosessin viereille tuloa. Toisissa taas riittää, että sopimuksen luonnos on lupahakemuksen liitteenä.

Näihin kahteen pääsääntöön on pieniä poikkeuksia. Helsingissä rakennusluvan lainvoimaiseksi saamisen ehtona on yleensä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Tästä voidaan kuitenkin poiketa, jos hankkeen aikataulu sitä vaatii tai yhteisjärjestelysopimuksen sisältöön vaikuttavat asiat tarkentuvat

rakennushankeen edetessä. Tuusulassa sopijakiinteistöjen omistussuhteilla on merkitystä siihen, kumpaa menettelyä käytetään. Jos kiinteistöt ovat saman omistajan hallinnassa, riittää hakemuksen tullessa vireille pelkkä sopimusluonnos, mutta omistusten ollessa eri tahoilla, tulee sopimuksen olla valmis hakemuksen tullessa vireille.

Yleisesti kaikissa kunnissa rakennuksen käyttöönotolle on edellytyksenä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Jos kunta ei vaadi allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta hakemuksen tullessa vireille, rakennusluvan ehtona on yleensä allekirjoitettu ja kunnassa hyväksytty yhteisjärjestelysopimus, jotta rakennus voidaan ottaa käyttöön. Myös sellaisessa tilanteessa, jossa tarve yhteisjärjestelysopimukselle havaitaan rakennuslupahakemusta käsiteltäessä, allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus voi olla rakennusluvan lainvoimaiseksi saamisen ehtona. (55; 56; 57; 58; 59; 60; 61.)

4.2 Tontinmuodostus

Tontinmuodostuksen osalta tarkasteltujen kuntien rakennuslupakäytännöissä on enemmän vaihtelua kuin yhteisjärjestelysopimukseen liittyvissä asioissa.

Joissain kunnissa tonttijaon laatiminen voi olla kesken hakemusta jätettäessä ja rakennuslupahakemuksen tullessa vireille. Toisissa kunnissa tonttijako tulee olla valmis, mutta lohkomistoimitukset voivat olla keskeneräisiä. Kolmas toimintatapa on, että hakemuksen kohteena olevan kiinteistön tulee olla lohkottu ja toimituksen rekisteröity kunnan kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan vireilletuloa tontin ollessa tällöin rakennuskiellossa, kunnes se on rekisteröity.

Kunnissa, joissa rakennuslupahakemuksen jättäminen on mahdollista kiinteistönmuodostuksen ollessa keskeneräinen, rakennuslupa tulee ehto, joka estää kiinteistölle tulevan rakennuksen käyttöönoton ennen kiinteistönmuodostuksen loppuunsaattamista.

Niissäkin kunnissa, joissa rakennusluvan voi saada kiinteistönmuodostuksen ollessa keskeneräinen, lupaprosessia voi nopeuttaa, jos kiinteistönmuodostus on valmis ja hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on rekisteröity ennen rakennusluvan hakemista. (55; 56; 57; 58; 59; 60; 61.)

4.3 Purkulupa

Uudisrakennuskohteissa erillistä purkulupaa ei pääsääntöisesti tarvita, vaan vanhojen rakennusten purkamiseen liittyvät asiat käsitellään pääsääntöisesti osana varsinaista rakennuslupahakemusta.

Sitovan tonttijaon alueella kiinteistönmuodostuksen ollessa kesken rakennuslupaa ei voida myöntää, joten tällöin myöskään purkulupaa vanhoille rakennuksille ei kannata hakea rakennusluvan yhteydessä. Tällaisessa tilanteessa erillinen purkulupa voi mahdollistaa vanhojen rakennusten purkamisen.

Mikäli purettavat rakennukset sijaitsevat alueella, jossa asemakaavoitus on kesken ja alue on tämän takia toimenpidekiellossa, purkaminen voi olla mahdollista hakemalla poikkeamislupaa toimenpidekiellosta ennen kuin kunnan rakennusvalvonta käsittelee purkulupahakemusta. Purkulupa tulisi mieluiten hakea ennen asemakaavoituksen alkamista alueella ja toimenpidekiellon alkamista alueella.

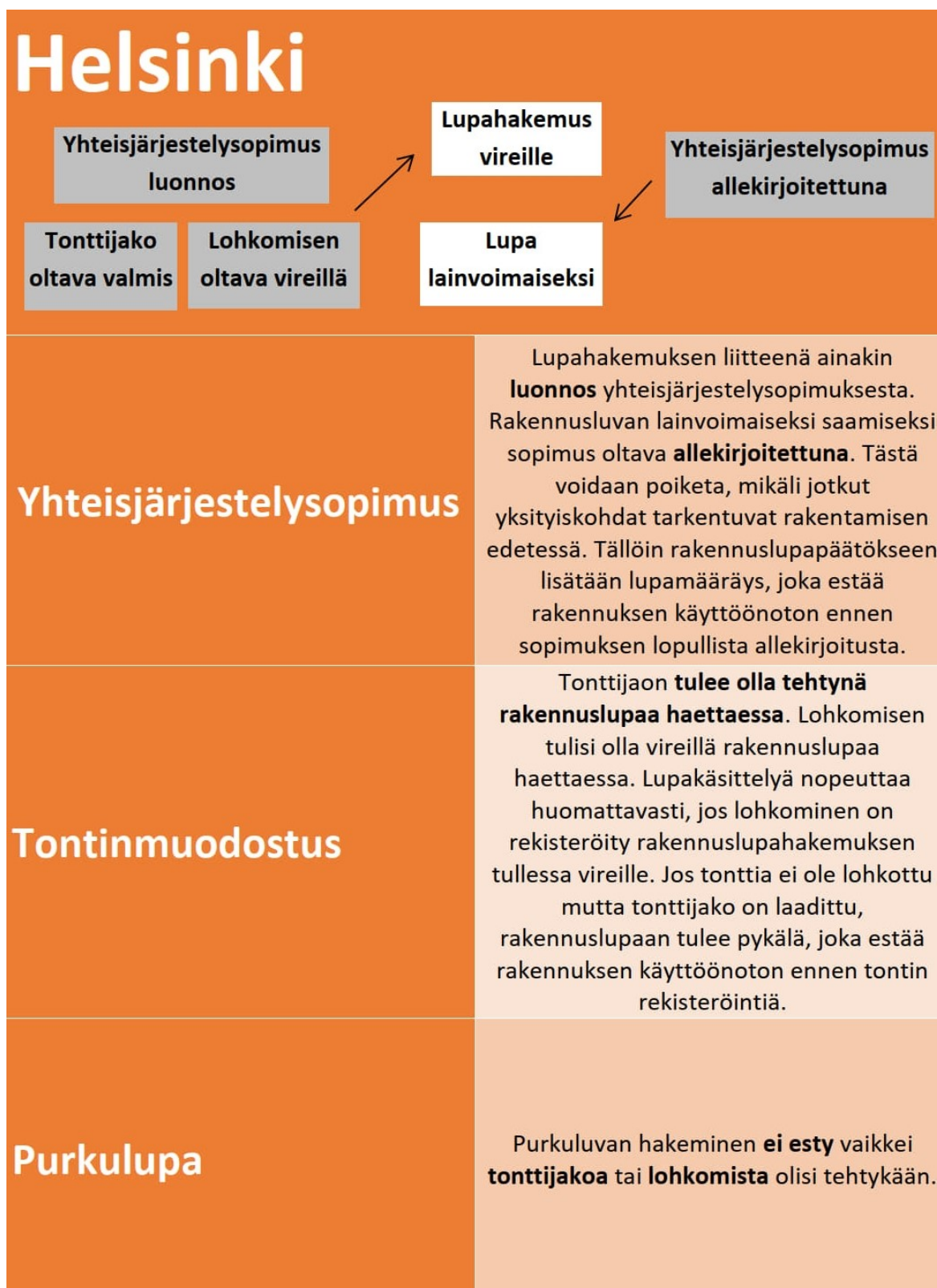
Tontinmuodostuksen tai asemakaavoituksen keskeneräisyyden ei tulisi olla esteenä purkuluvan saamiselle, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 81 §, joka käsittelee tonttijaon oikeusvaikutuksia, ei koske rakennusten purkamista. Asemakaavan mukaisen tontin ei tarvitse olla rekisteröity, jotta sillä oleville rakennuksille voidaan hakea purkulupaa. Purkulupaa voidaan hakea täysin itsenäisenä prosessina (55; 56; 57; 58; 59; 60; 61.)

5 Toimintaohjeet rakennuttajalle

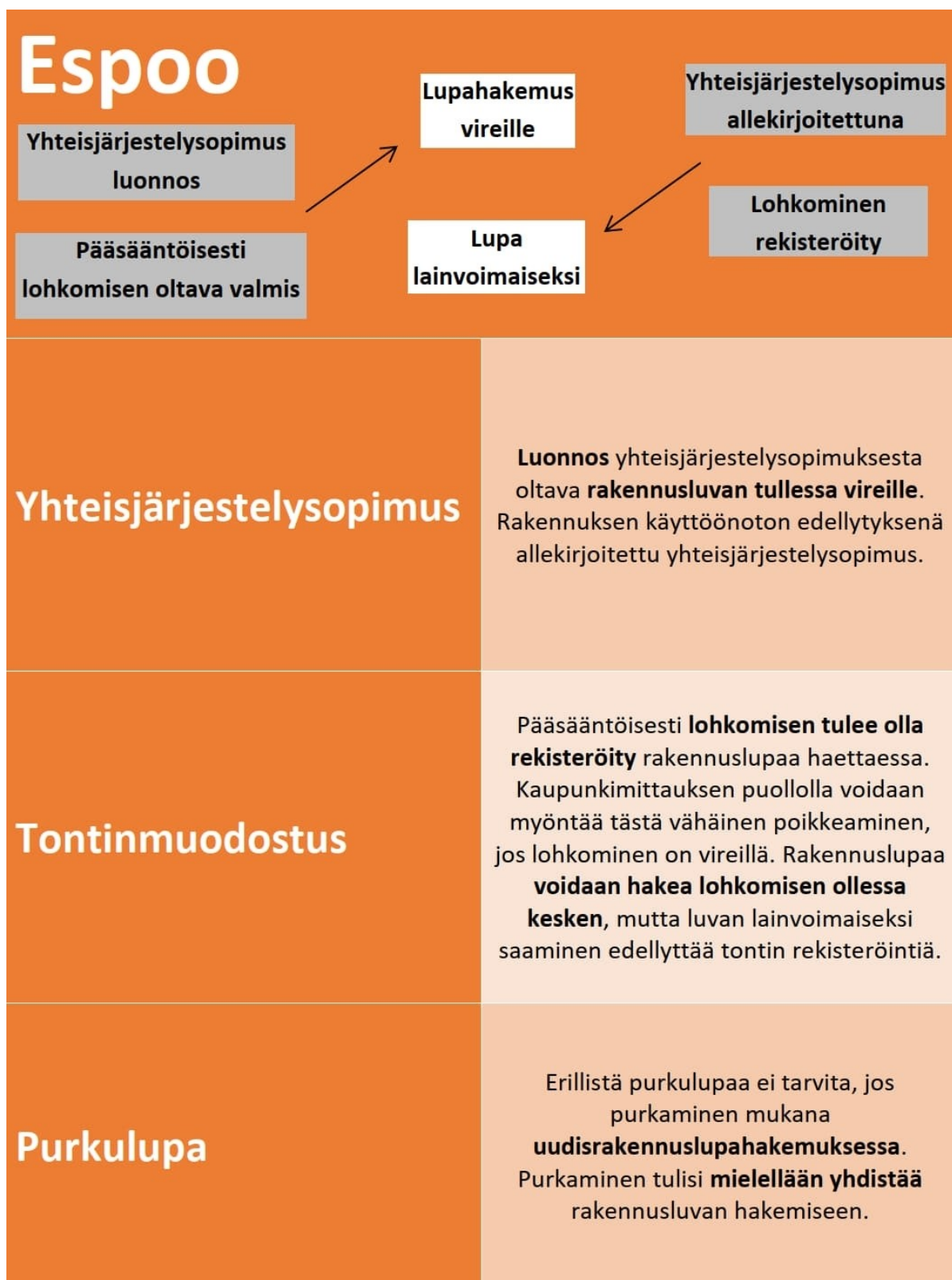
Tässä luvussa esitetään kuntiin lähetetyn kyselyn perusteella muodostettu yhteenvetokaavio (kuva 21) yhteisjärjestelyn, tontinmuodostuksen ja purkuluvan prosesseista, niistä kunnista, jotka vastasivat kyselyyn, sekä käydään vielä tarkemmin läpi kunnat yksitellen. Kuntien kaaviot on esitetty kuvissa 22–28.

| Kunta | Yhteisjärjestelysopimus | Tontinmuodostus | Purkulupa |
|-----------|--|---|--|
| Helsinki | Rakennuslupaa haettaessa oltava luonnos sopimuksesta. Luvan lainvoimaiseksi saamiseksi oltava allekirjoitettuna . | Tonttijaon oltava valmis ja lohkomisen vireillä rakennuslupaa haettaessa. | Purkuluvan hakeminen ei esty vaikkei tonttijakoa tai lohkomista olisi tehtykään. |
| Espoo | Rakennuslupaa haettaessa oltava luonnos sopimuksesta. Luvan lainvoimaiseksi saamiseksi oltava allekirjoitettuna . | Rakennuslupaa voidaan hakea lohkomisen ollessa kesken , mutta luvan lainvoimaiseksi saaminen edellyttää tontin rekisteröintiä . | Erillistä purkulupaa ei tarvita , jos purkaminen mukana rakennuslupahakemuksessa. |
| Vantaa | Rakennuslupaa haettaessa oltava luonnos sopimuksesta. Luvan lainvoimaiseksi saamiseksi oltava allekirjoitettuna . | Rakennuslupaa voidaan hakea, kun tonttijakoa on haettu . Lupa voidaan myöntää, vaikka lohkominen olisi kesken . | Purkuluvan hakeminen ei esty vaikkei tonttijakoa tai lohkomista olisi tehtykään. |
| Tampere | Rakennuslupaa haettaessa oltava luonnos sopimuksesta. Rakennuksen käyttönoton edellytyksenä rekisteröity sopimus . | Asemakaavan mukaisen tontin tulee olla rekisteröity rakennuslupaa haettaessa . | Purkulupa ei ole sidonnainen uuteen asemakaavaan , vaan voidaan hakea itsenäisenä prosessina. |
| Tuusula | Lupahakemukseen liitteenä oltava allekirjoitettu sopimus . | Rakennuslupaa voidaan hakea tonttijaon ollessa kesken . Luvan myöntäminen vaati rekisteröidyn tontin . | Sitovan tonttijaon alueella rekisteröimättömälle tontille tulee hakea erillinen purkulupa , ei uudisrakennusluvan yhteydessä. |
| Järvenpää | Lupahakemuksen liitteenä oltava allekirjoitettu luonnos . | Rakennuslupaa voidaan hakea tonttijaon ja lohkomisen ollessa kesken . | Suosittellaan purkuluvan ja uudisrakennusluvan prosessien yhdistämistä . |
| Kerava | Suosittelavaa sopia yhteisjärjestelysopimukseen liittyvät asiat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa suunnittelua . | Rakennusvalvonta suositaa tonttijaon tekemistä hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista. | Mikäli asemakaavoitus venyy, voi purkamiselle hakea poikkeamisluvan ennen rakennusvalvonnan purkuluvan käsittelyä. |

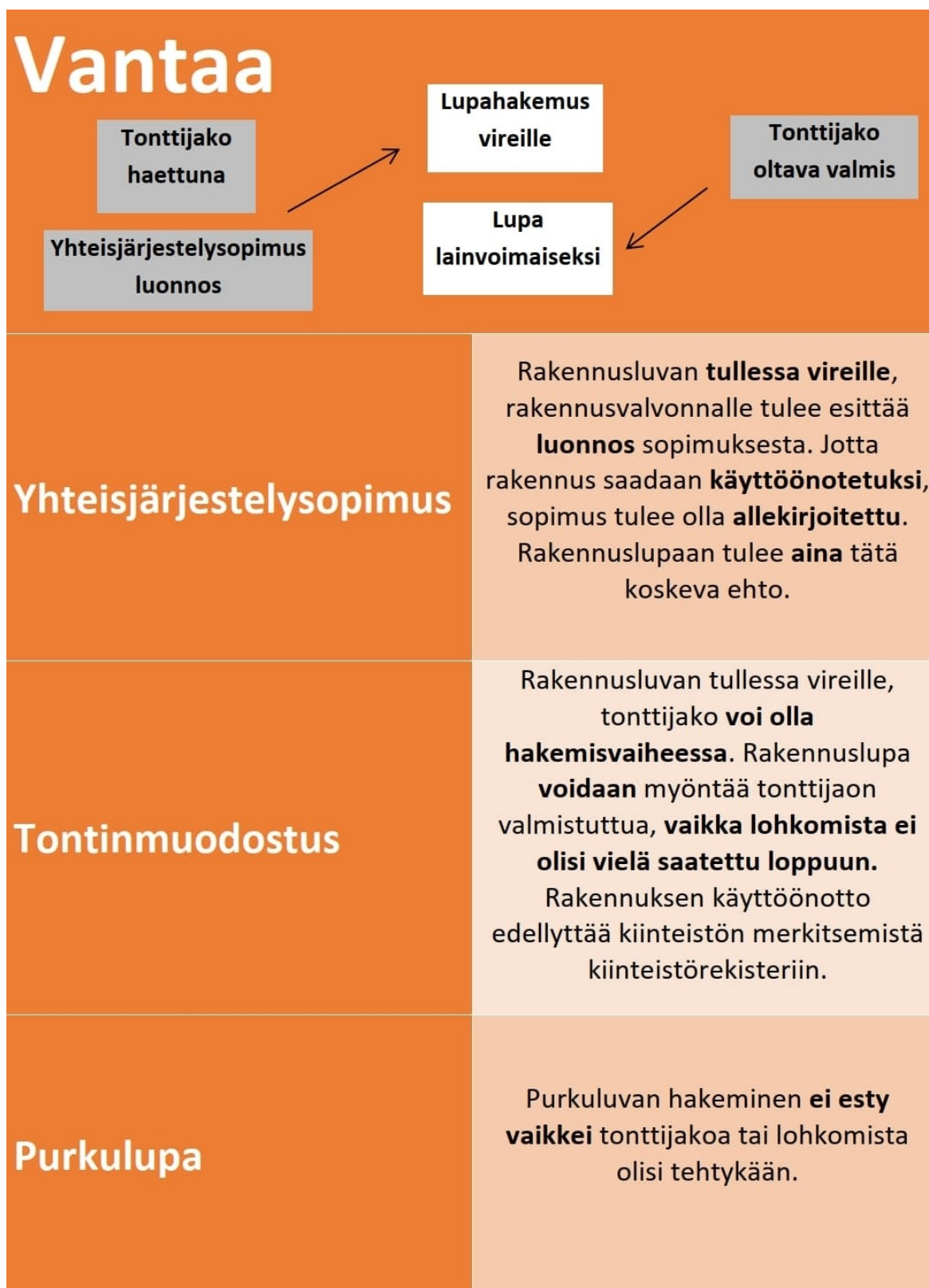
Kuva 21. Yhteenvetotaulukko kaikista kunnista.



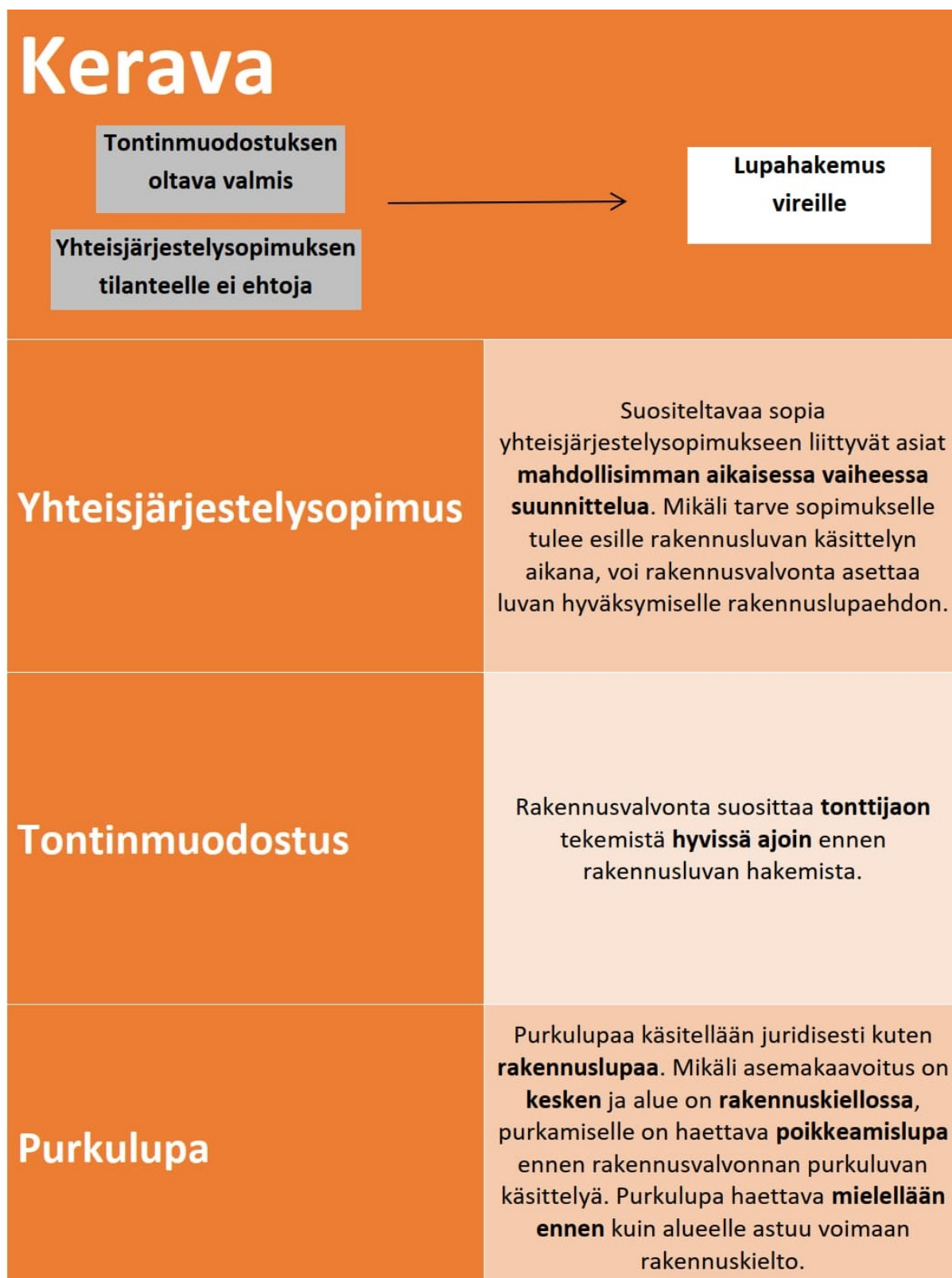
Kuva 22. Helsingin prosessikaavio (55).



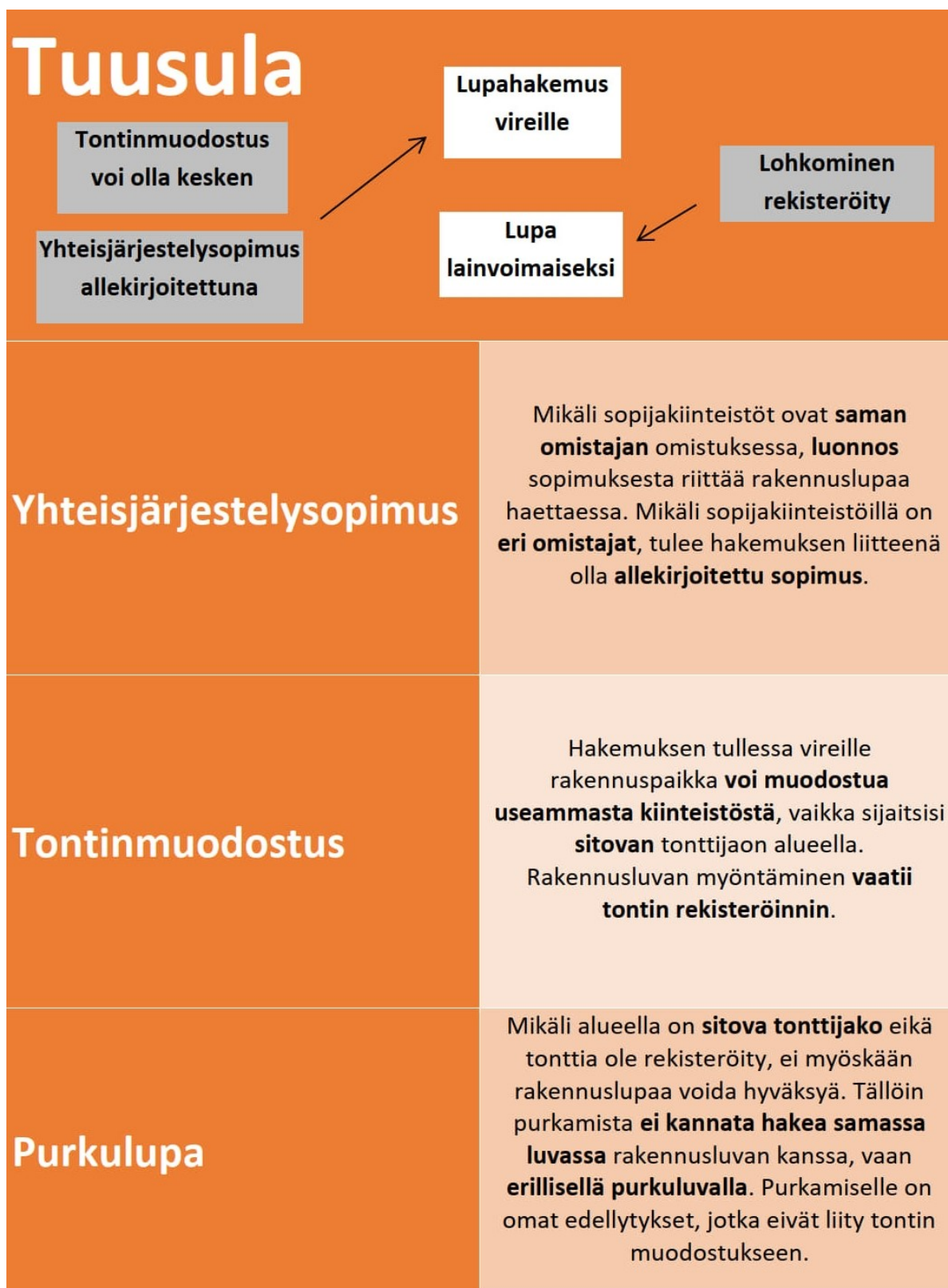
Kuva 23. Espoon prosessikaavio (57).



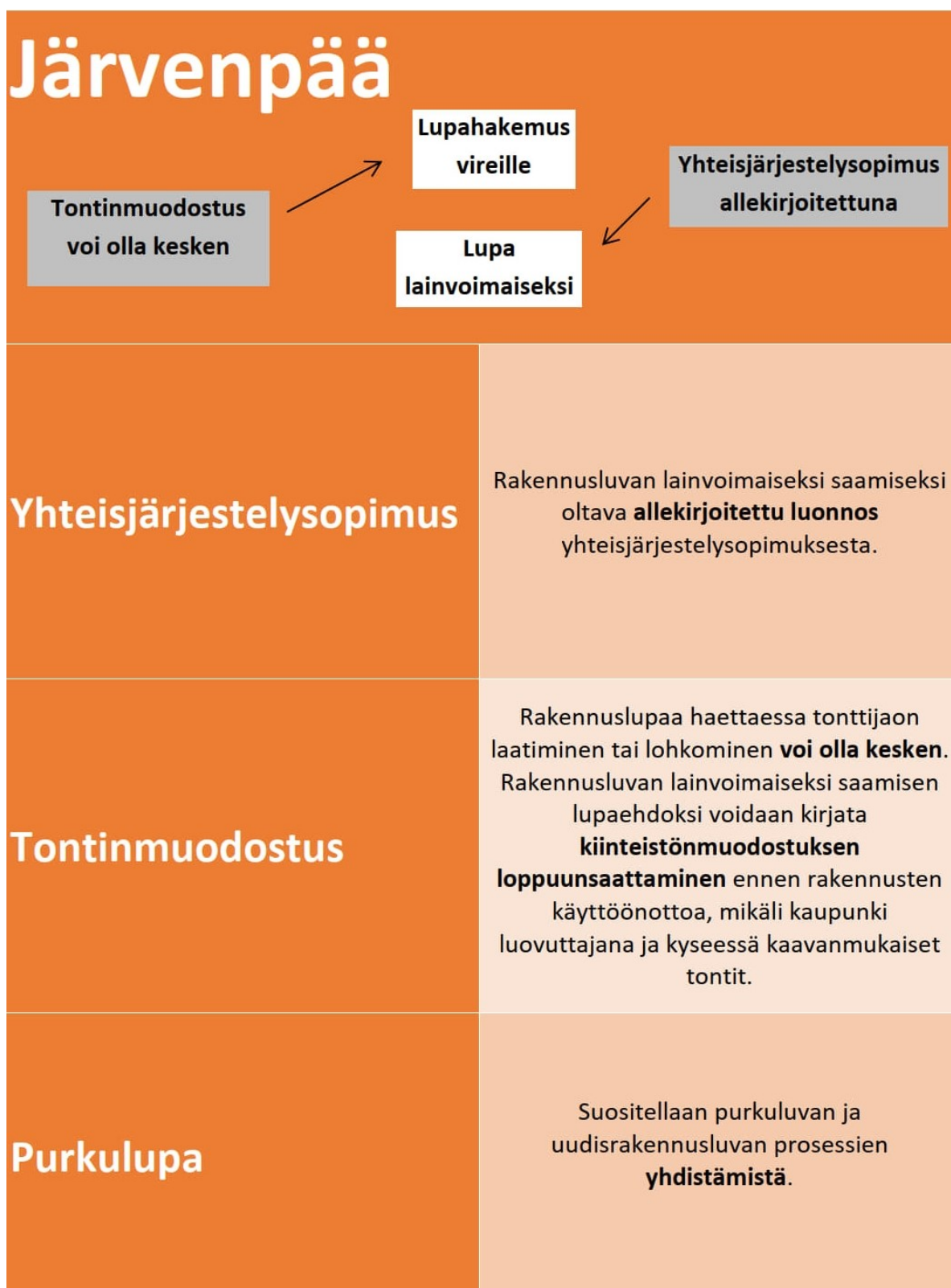
Kuva 24. Vantaan prosessikaavio (60).



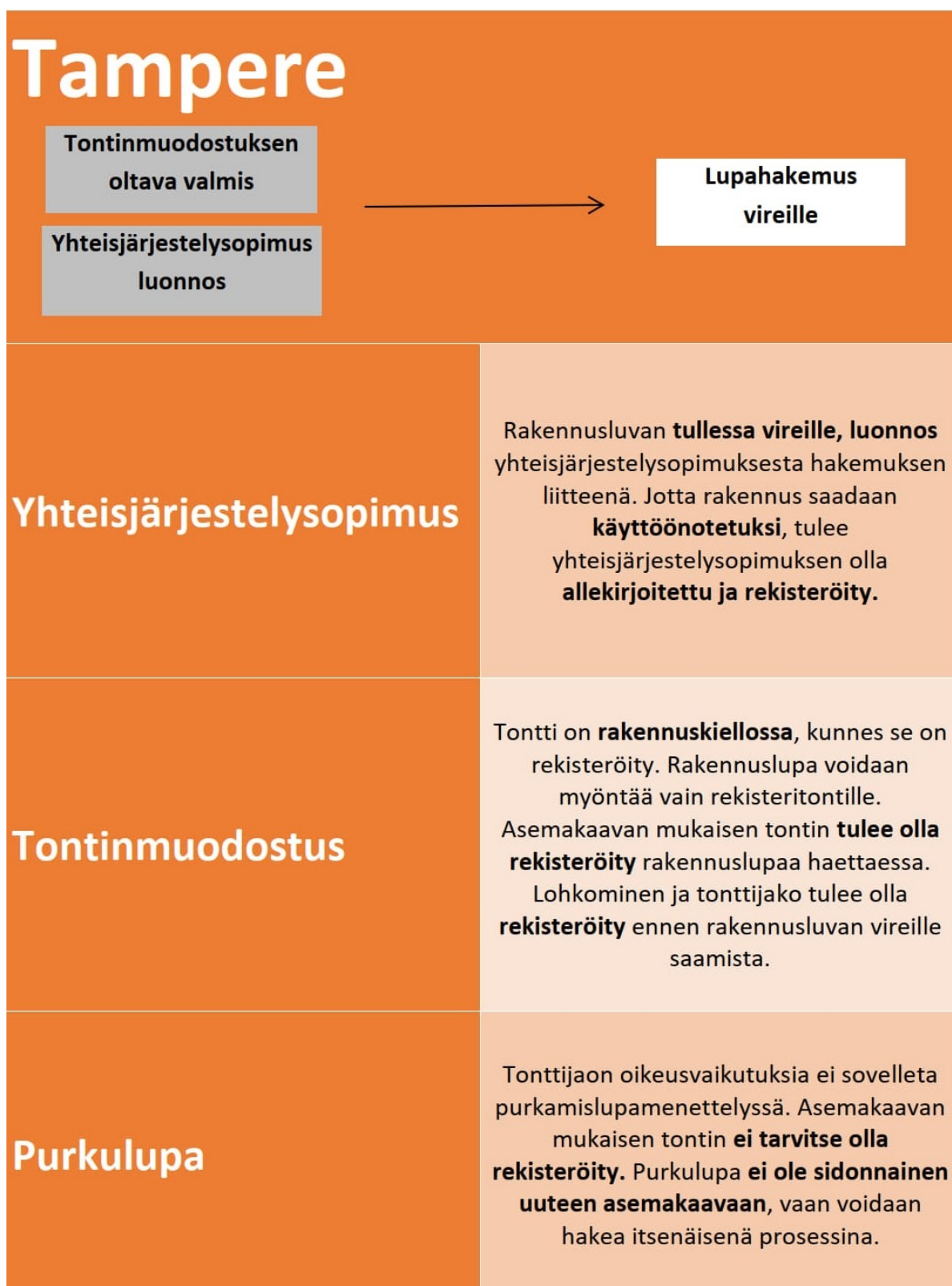
Kuva 25. Keravan prosessikaavio (58).



Kuva 26. Tuusulan prosessikaavio (61).



Kuva 27. Järvenpään prosessikaavio (59).



Kuva 28. Tampereen prosessikaavio (56).

6 Yhteenveto

Tässä työssä selvitettiin, miten eri kunnissa toimitaan erilaisten rakennusluvan hakemiseen liittyvien toimenpiteiden kanssa. Kuntien rakennusvalvontoihin lähetetyn kyselyn avulla saatiin muodostettua käsitys kuntien suosimista toimintatavoista yhteisjärjestelyn, tontinmuodostuksen sekä purkuluvan hakemisen osalta.

Kuntien toisistaan hieman poikkeaviin käytäntöihin voi olla monia eri syitä. Kaavoitettavien alueiden omistussuhteet, rakentamisen volyymi kunnassa sekä toisaalta myös asioiden kanssa työskentelevien omat työtavat asioiden hoitamisen suhteen ja erilaisten tehtävien hoitoon käytettävissä olevan ajan määrä vaikuttavat siihen, millaisiksi rakentamisen prosessit muovautuvat eri kunnissa.

Helsingin ja Tampereen kaupungilla on hyvä tilanne maanomistuksen suhteen, sillä ne voivat pääsääntöisesti kaavoittaa omistamaansa maata, mikä on kunnalle edullisempaa. Tämä ei kuitenkaan aivan suoraan peilaudu kuntien toimintatapoihin rakennuslupien käsittelyssä. Tampereella rakennusluvan myöntämisen käytännöt ovat aavistuksen tiukempia esimerkiksi kiinteistönmuodostuksen vaatimusten osalta verrattuna Helsinkiin, vaikka molemmissa tonttituotannon langat ovat oman maanomistuksen kautta kaupungin käsissä.

Espoossa ja Vantaalla kunnat joutuvat kaavoittamaan paljon yksityisten maille, mutta tämäkään ei näy suoraan täysin samanlaisina toimintatapoina tontinmuodostuksessa. Vantaalla rakennusluvan voi saada lainvoimaiseksi lohkomisen ollessa kesken, kun taas Espoossa lainvoimaisen rakennusluvan saaminen edellyttää kiinteistönmuodostuksen rekisteröintiä.

Kunnalle on helpointa sopeuttaa käytäntöjään sen käytössä olevien resurssien mukaisiksi. Rakentajien yhdenmukaisen kohtelun ja oikeusturvan kannalta sääntöjen tulisi olla kuitenkin kaikkialla ja kaikille samat. Jos joissain asioissa aletaan joustamaan, tulisi jouston olla samanlaista kaikille.

Kuntien välisissä toimintatavoissa havaittiin jonkin verran eroavaisuuksia toimenpiteisiin liittyvien lakien tulkinnassa. Suurimmat laintulkinnalliset erot liittyvät kiinteistönmuodostuksen ja yhteisjärjestelysopimuksen tilanteeseen, eli siihen, tuleeko sopimuksen olla allekirjoitettu ja rekisteröity vai riittääkö pelkkä luonnos. Kuntien väliset erot eivät kuitenkaan ole niin suuria, etteivät ne mahtuisi lainsäädännön tulkintavaran piiriin. Pääsääntöisesti menettelyissä ei ole valtavia eroavaisuuksia, eikä pitäisikään olla, sillä voimassa oleva lainsäädäntö velvoittaa kaikkia kuntia. Kuntien välisten eroavaisuuksien tunteminen etukäteen helpottaa niin rakennuttajan kuin kulloinkin kyseessä olevan kunnan virkamiesten työtä.

Lähteet

- 1 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 5.2.1999/132.
- 2 Tonttijako. Verkkoaineisto. Lappeenranta. <<https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Tontti--ja-kartastopalvelut/Kiinteistonmuodostus-ja-kiinteistoinsinöörin-palvelut/Tonttijako>>. Luettu 9.2.2022.
- 3 Ohjeellisen vaiko sitovan tonttijaon asemakaava. Verkkoaineisto. Maankäyttö 5/2000. <http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk500/mk500_383_jusila.pdf>. Luettu 9.2.2022.
- 4 Tonttiopas myyjälle ja ostajalle. Verkkoaineisto. Jokioinen. <<https://www.jokioinen.fi/client/jokioinen/userfiles/tonttiopas.pdf>>. Luettu 9.2.2022.
- 5 Kiinteistöinsinöörin opas. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/kiinteistoinsinöörin-opas/tonttijako/tonttijaon-laatiminen>>. Luettu 7.2.2022.
- 6 Kiinteistönmuodostus. Verkkoaineisto. Jämsä. <<https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kartat-ja-mittaus/kiinteistonmuodostus>>. Luettu 7.2.2022.
- 7 Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Verkkoaineisto. 2003. <<https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B2210842E-F8A1-45B4-BE33-A787A4FFEEBC%7D/32122>>. Luettu 21.3.2022.
- 8 Kimpinen. Verkkoaineisto. Lappeenranta. <<kartta.lappeenranta.fi>>. Luettu 21.3.2022.
- 9 Esimerkki tonttijakokartasta. Verkkoaineisto. Lappeenranta <<https://www.lappeenranta.fi/loader.aspx?id=26f1e494-d8a6-4002-aaf3-625200871ea0>>. Luettu 21.3.2022.
- 10 Asemakaava 10220. Verkkoaineisto. Helsinki. <<https://kartta.hel.fi/helshares/kaavapdf/10220.pdf>>. Luettu 11.3.2022.
- 11 Tonttijako. Verkkoaineisto. Tampere. <<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/kiinteistonmuodostus-ja-mittauspalvelut/kiinteistonmuodostus/tonttijako.html>>. Luettu 9.2.2022.

- 12 Maankäyttö- ja rakennuslaki. Verkkoaineisto. Tampere. <<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/kiinteistonmuodostus-ja-mittaustalvet/kiinteistonmuodostus/tonttijako.html>>. Luettu 9.2.2022.
- 13 Lohkominen. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/2_lohkominen.pdf>. Luettu 11.2.2022.
- 14 Mitä tarkoittaa määräalan lohkominen? Verkkoaineisto. Minilex. <<https://www.minilex.fi/a/mit%C3%A4-tarkoittaa-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4alan-lohkominen>>. Luettu 11.2.2022.
- 15 Lohkominen. 2020. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/09/lohkominen.pdf>>. Luettu 11.2.2022.
- 16 Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 12.4.1995/554.
- 17 Termi tutuksi: Yhteisjärjestelysopimus. Verkkoaineisto. kak-laki <<https://www.kak-laki.fi/termi-tutuksi-yhteisjarjestelysopimus/>>. Luettu 2.2.2022.
- 18 Rakennusrasitteet ja yhteisjärjestelysopimukset. Verkkoaineisto. Jyväskylä. <<https://www.jyvaskyla.fi/rakentaminen/ohjeet-ja-lomakkeet/hankkeen-luonnossuunnittelu/rakennusrasitteet-ja>>. Luettu 2.2.2022.
- 19 Mitä ovat yhteisjärjestelysopimukset? Verkkoaineisto. Kiinteistöliitto. <<http://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/mitaovatyhteisjarjestelysopimukset/>>. Luettu 2.2.2022.
- 20 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 5.2.1999/132.
- 21 Purkamislupa ja purkamisilmoitus. Verkkoaineisto. Suomi.fi <<https://www.suomi.fi/palvelut/purkamislupa-ja-purkamisilmoitus-keuruunkaupunki/9e10d71c-660a-4a05-9de3-4cae1b1244ce>>. Luettu 3.2.2022.
- 22 Purkamislupa ja purkamisilmoitus. Verkkoaineisto. Helsinki. <<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/palvelut/asiointipalvelu?id=4019>>. Luettu 3.2.2022.
- 23 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 5.2.1999/132.
- 24 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 5.2.1999/132.

- 25 Rakennuslupan hankkiminen, entä milloin sitä tarvitaan? Lue myös mitä ovat toimenpide- ja purkulupa. Verkkoaineisto. Urakkamaailma. <<https://www.urakkamaailma.fi/rakennuslupa>>. Luettu 4.2.2022.
- 26 Rakennuslupa. Verkkoaineisto. Suomi.fi <<https://www.suomi.fi/palvelut/rakennuslupa-karkkilan-kaupunki/6bdb9a95-e399-43f5-9914-fa9c039cc055>>. Luettu 4.2.2022.
- 27 Kahdeksan kysymystä rakennuslupan hakemisesta. Verkkoaineisto. rakentaja.fi <https://www.rakentaja.fi/artikkelit/12898/kysymyksiä_rakennuslupan_hakemisesta.htm>. Luettu 4.2.2022.
- 28 RAKENNUSLUPAAN LIITTYVÄT SELVITYKSET JA ASIAKIRJAT. Verkkoaineisto. Helsinki. <<https://www.hel.fi/static/rakvv/lomakkeet/Lupa-asiakirjat.pdf>>. Luettu 4.2.2022.
- 29 Summanen, Kasper. 2019. Pysäyttävät luvut: Tämä pieni alue tekee yli puolet Suomen BKT:sta. Verkkoaineisto. Verkkouutiset. 21.2.2019.
- 30 Luettelo Suomen kunnista väkiluvun mukaan. Verkkoaineisto. Wikipedia. <https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo_Suomen_kunnista_v%C3%A4kiluvun_mukaan>. Luettu 15.2.2022.
- 31 Kaavoitukseen liittyvää sanastoa. Verkkoaineisto. Huittinen. <https://www.huittinen.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kaavoitukseen_liittyvaa_sanastoa>. Luettu 18.2.2022.
- 32 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 5.2.1999/132.
- 33 Suunnittelu- ja kaavoituskatsaus. Verkkoaineisto. Helsinki. <<https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/suunnittelu-ja-kaavoituskatsaus.pdf>>. Luettu 22.2.2022.
- 34 Espoon kaavoitusohjelma 2018–2021. Verkkoaineisto. Espoo. <https://isu.com/espookaupunki/docs/kaavoitusohjelma_2018-2021_final>. Luettu 22.2.2022.
- 35 Kaavoitusohjelma 2021. Verkkoaineisto. Vantaa. <https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/155075_kaavoitusohjelma_2021_2089850.pdf>. Luettu 22.2.2022
- 36 Kaavoituskatsaus 2021–2022. Verkkoaineisto. Kauniainen. <<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/kaavoituskatsaukset/>>. Luettu 22.2.2022.

- 37 Keravan kaupunki suunnittelee ja rakentaa. Verkkoaineisto. Kerava. <https://www.kerava.fi/Documents/Asuinymp%c3%a4rist%c3%b6%20ja%20rakentaminen/Keravan_kaupunki_suunnittelee_ja_rakentaa_%202021_WEB.pdf>. Luettu 22.2.2022.
- 38 Asunto, lepo. Kaupunki ja keto. Verkkoaineisto. Tuusula. <<https://www.rykmentinpuisto.fi/?category=&query=&area=&price=>>. Luettu 11.3.2022.
- 39 Rykmentinpuiston osayleiskaava havainnekuva. Verkkoaineisto. Tuusula. <https://www.rykmentinpuisto.fi/wp-content/uploads/2021/04/R_liite-11-havainnekuvat_xs.pdf>. Luettu 11.3.2022.
- 40 Ainolan aluekeskus. Verkkoaineisto. Järvenpää. <<https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/hankkeet/ainolan-aluekeskus>>. Luettu 5.4.2022.
- 41 Ainolan aluekeskus. Verkkoaineisto. Järvenpää. <<https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/asemakaavoitus/vi-reilla-olevat-asemakaavat/ainolan-aluekeskus>>. Luettu 5.4.2022.
- 42 Sundsbergin ja Sarvvikin osayleiskaava. Verkkoaineisto. Kirkkonummi. <https://www.kyrkslatt.fi/library/files/5bbb59b4c910589bec0018db/Hankekortti_Sundsbergin_ja_Sarvvikin_OYK_SU.pdf>. Luettu 5.4.2022
- 43 Kaavoituskatsaus 2021. Verkkoaineisto. Tampere. <<https://www.tampere.fi/tiedostot/k/le0JT6MW9/Kaavoituskatsaus2021.pdf>>. Luettu 22.2.2022.
- 44 Hiltunen, Tarja. 2021. Turun uuden Pihlajaniemen asuinalueen suunnittelutyö on kommentoitavissa. Ilta-Sanomat. 19.4.2021.
- 45 Linnaniemi. Verkkoaineisto. Turku. <<https://www.turku.fi/linnaniemi>>. Luettu 22.2.2022.
- 46 Kossila, Eino. 2020. Turun Pukkilan asemakaava hyväksyttiin valtuustossa kolmen äänestyksen kautta. Yle. <<https://yle.fi/uutiset/3-11509524>>. 20.8.2020.
- 47 Skanssin uusi kaupunginosa. Verkkoaineisto. Turku. <<https://www.turku.fi/skanssin-uusi-kaupunginosa/alue>>. Luettu 5.4.2022.
- 48 Vantaan ratikka. Verkkoaineisto. Vantaa. <<https://www.vantaa.fi/ratikka>>. Luettu 23.2.2022.

- 49 Vantaan ratikka osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 2020. Verkkoaineisto. Vantaa. <https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/154093_Vantaan_Ratikan_OAS_23112020.pdf>. Luettu 23.2.2022.
- 50 Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>>. Luettu 23.2.2022.
- 51 Liite 1: Maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet MAL 2019 –suunnitelman mukaisesti. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://ym.fi/documents/1410903/40122839/MAL+Helsinki+Liite+1+maank%C3%A4yt%C3%B6n+ensisijaiset+vy%C3%B6hykkeet.pdf/b740a68c-42b5-68ee-66e8-12e2f2177924/MAL+Helsinki+Liite+1+maank%C3%A4yt%C3%B6n+ensisijaiset+vy%C3%B6hykkeet.pdf?t=1602159812817>>. Luettu 23.2.2022.
- 52 Ratikan reitti. Verkkoaineisto. Tampere. <<https://www.tampereenratikka.fi/matkustaminen/ratikan-reitti/>>. Luettu 11.3.2022.
- 53 Täydennysrakentamisen mahdollisuudet Turun keskusta-alueella. Verkkoaineisto. Turku. <https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/taydennysrakentamisen_mahdollisuudet_turun_keskusta-alueella.pdf>. Luettu 23.2.2022.
- 54 Yleiskaava 2029. Verkkoaineisto. Turku. <https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/yleiskaava_2029_ehdotus_kartta_1_kh_201221.pdf>. Luettu 11.3.2022.
- 55 Hongisto, Kaisa. 2022. Rakennuslakimies, Helsingin kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 3.3.2022.
- 56 Järvinen, Minna. 2022. Vastaava lupa-arkkitehti, Tampereen kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 9.2.2022.
- 57 Tuominen-Maila, Anni. 2022. Rakennuslakimies. Espoon kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 8.2.2022.
- 58 Hilvenius, Tapani. 2022. Johtava rakennustarkastaja. Keravan kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 1.2.2022.
- 59 Karjalainen, Taija. 2022. Lupa- ja valvontapäällikkö. Järvenpään kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 3.2.2022.

- 60 Hietanen, Tommi. 2022. Rakennuslakimies. Vantaan kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 8.3.2022.
- 61 Aho, Johanna. 2022. Johtava rakennustarkastaja. Tuusulan kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 22.2.2022