

KARTALTA RAKENNETTAVAKSI TONTIKSI: tontinmuodostus edellytyksenä rakentamiselle

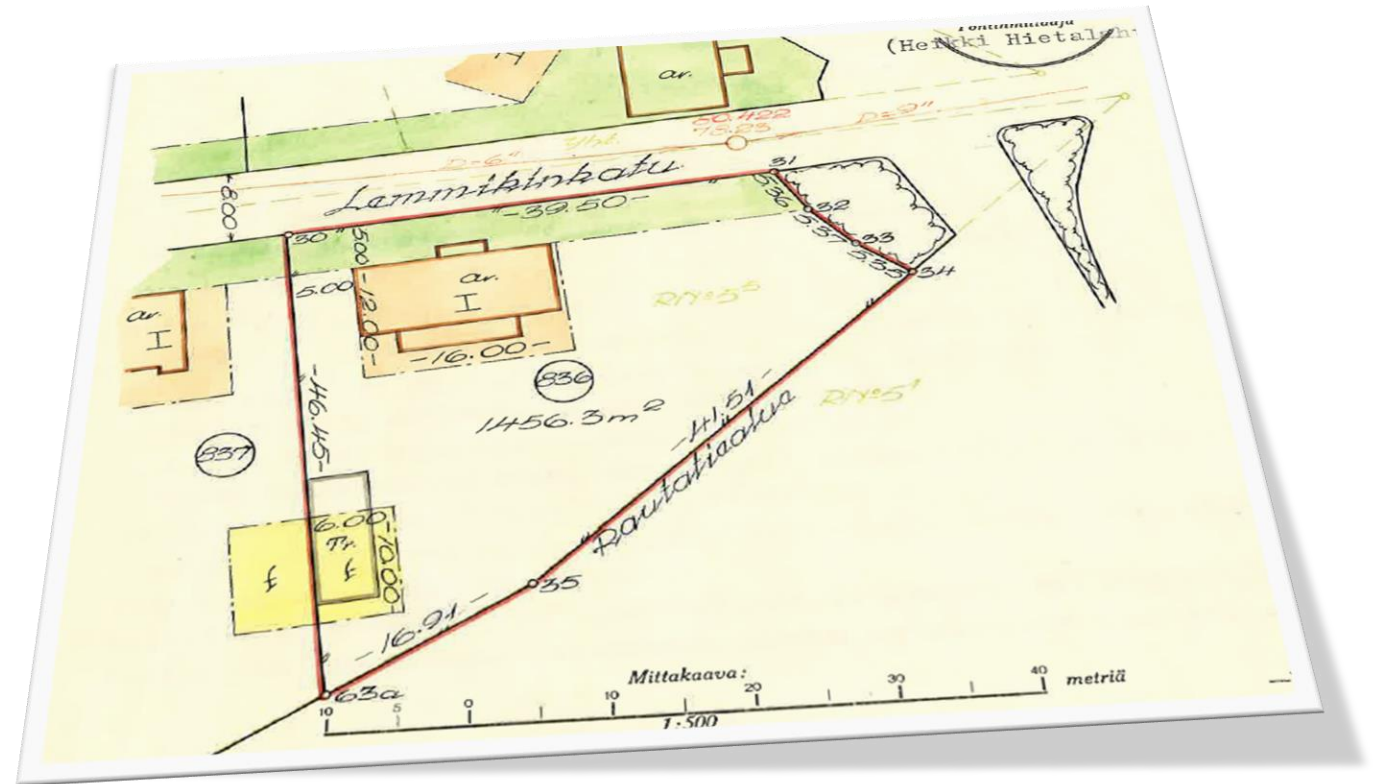
Studia Generalia 20.4.2023

Jukka Piispa, maankäyttöpäällikkö

Mikä on tontti?

Miksi tontti?

Miten tontti?



MIKÄ?

Tontti on sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. (KML 2 §)



Kiinteistö on maanomistuksen keskeisin käsite, kiinteistörekisterijärjestelmän perusyksikkö.

Kiinteistönmuodostamislain (KML, 554/1995) mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (KRL, 392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin.

tilat, tontit, yleiset alueet

valtion metsämaat

luonnonsuojelulainsäädännön nojalla perustetut suojelualueet (suojelualue)

lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksikkö)

yleisiin tarpeisiin erotetut alueet

erilliset vesijätöt sekä

yleiset vesialueet

Yleisimmät kiinteistöt ovat kiinteistörekisteriin merkityt tilat ja asemakaava-alueella olevat tontit.

Kiinteistörekisteri on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä.

Kiinteistörekisterissä on yksilöity koko maan kattavasti itsenäiset maanomistuksen yksiköt, joita ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä niistä luovutetut määräalat ja yhteisalueosuudet.

Kiinteistörekisteriä ylläpitävät Maanmittauslaitos ja useat kunnat.

Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää (KTJ). Järjestelmä sisältää lain mukaiset tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä. Kiinteistötietojärjestelmää ylläpitää Maanmittauslaitos.



Tonttijako on suunnitelma asemakaavassa esitettyjen rakennuskorttelialueiden jakamiseksi tontteihin.

Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. (MRL 78 §)

Sitova tonttijako voidaan laatia asemakaavan yhteydessä tai erillisenä tonttijakona.

Tonttijaosta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa ([132/1999](#)).



MIKSI?

MRL 81 §

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa

Rakennuslupaa ei saa myöntää:

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

Rakennuslupaa ei saa myöskään myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.



EI TONTTIA

Uusi asemakaava, kaava-alue koostuu yhdestä tai useammasta tilasta:

➔ rakennuslupaa ei voi myöntää

Laaditaan erillinen tonttijako ja lohkotaan tonttijaon mukainen tontti:

➔ rakennusluvan voi myöntää



RAKENNUSKIELLOSSA OLEVA TONTTI

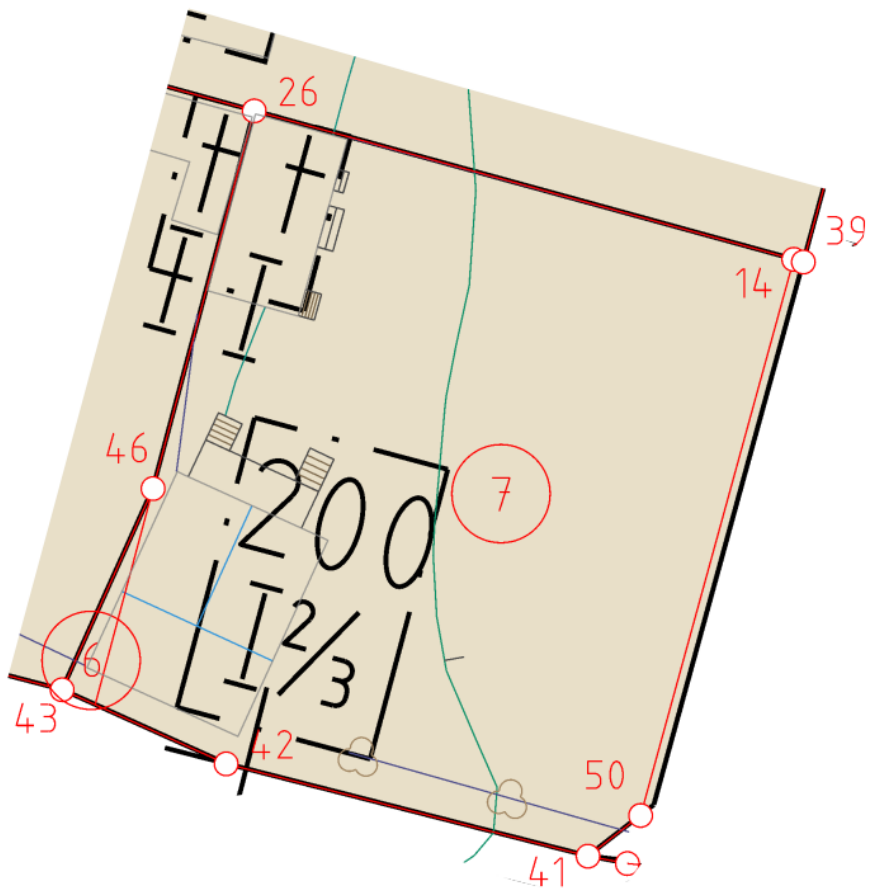
Tontti on rakennuskiellossa, mikäli sitä ei ole muodostettu voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti ➡ rakennuslupaa ei voi myöntää.

Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

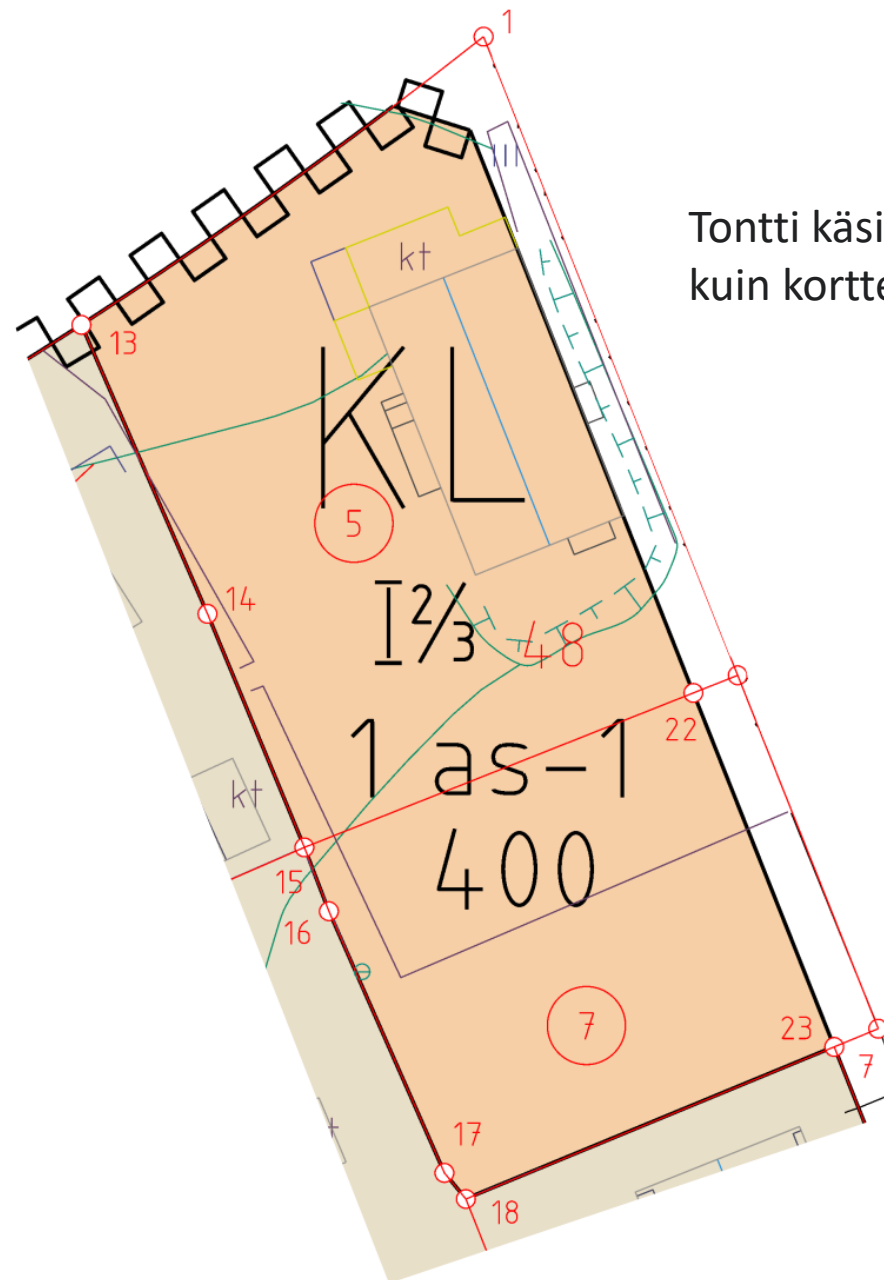
| | | |
|--|----------------------------|---|
| 1) Asemakaava(491-188) Vahvistamispvm: 6.3.1957 | Voimaantulopvm: 6.3.1957 | |
| 2) Sitova tonttijako(491-7-3/2) Hyväksymispvm: 28.2.1962 | | |
| 3) Asemakaava(491-568) Vahvistamispvm: 27.10.1983 411 | Voimaantulopvm: 27.10.1983 | |
| 4) Sitova tonttijako(491-7-3/3) Hyväksymispvm: 16.7.1984 | Voimaantulopvm: 16.7.1984 | |
| 5) Yleiskaava(491-7057) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 17.6.2019 | Voimaantulopvm: 15.8.2019 | Kaavan arkistotunnus: MMLm/9352/423/2022 |
| 1) Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen | | |
| 2) Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen tai tonttijaon muuttaminen on tarpeen | | |

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin



Tonttiin tulee liittää aluetta



Tontti käsittää muutakin kuin korttelialuetta

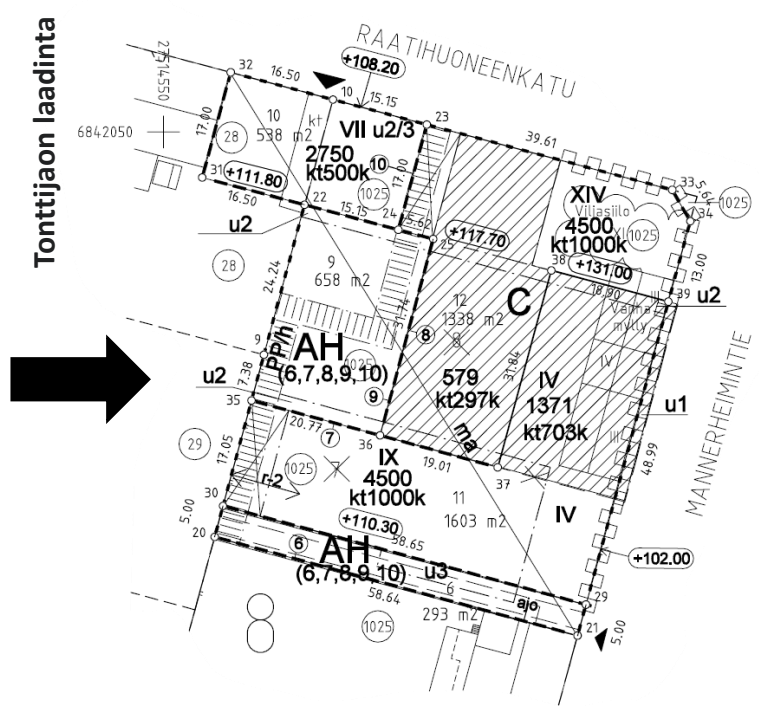
MITEN?

Asemakaavoitus



Asemakaava

Tonttijaon laadinta



Tonttijako

Tontin lohkominen



Tontti

Erillisen tonttijaon laatiminen (MRL ja MRA)

Tonttijako on edellytys tontin lohkomiselle. Tonttijako on korttelitasoinen suunnitelma siitä, miten asemakaavan mukainen kortteli lohkotaan tonteiksi lohkomistoimituksilla. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan.

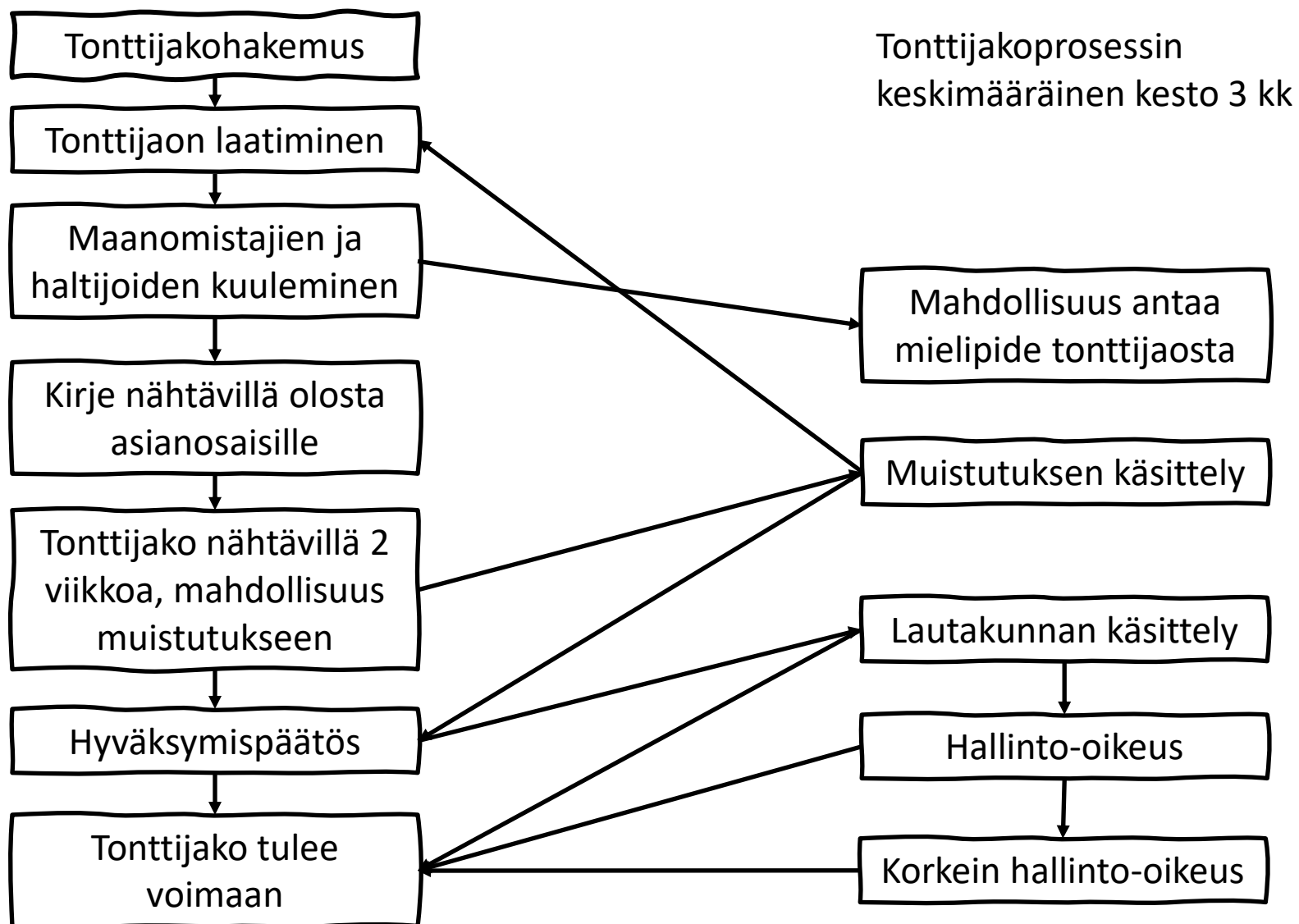
Tonttijaon asianosaisia ovat tonttijakoalueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat sekä myös vastapäisen (kadun toisella puolella) kiinteistön omistaja tai haltija, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa ko. kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Asemakaava on pohjana laadittaessa erillistä tonttijakoa, tonttijakoa ei voi laatia vastoin asemakaavan määräyksiä. Tonttijaossa tontit suunnitellaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

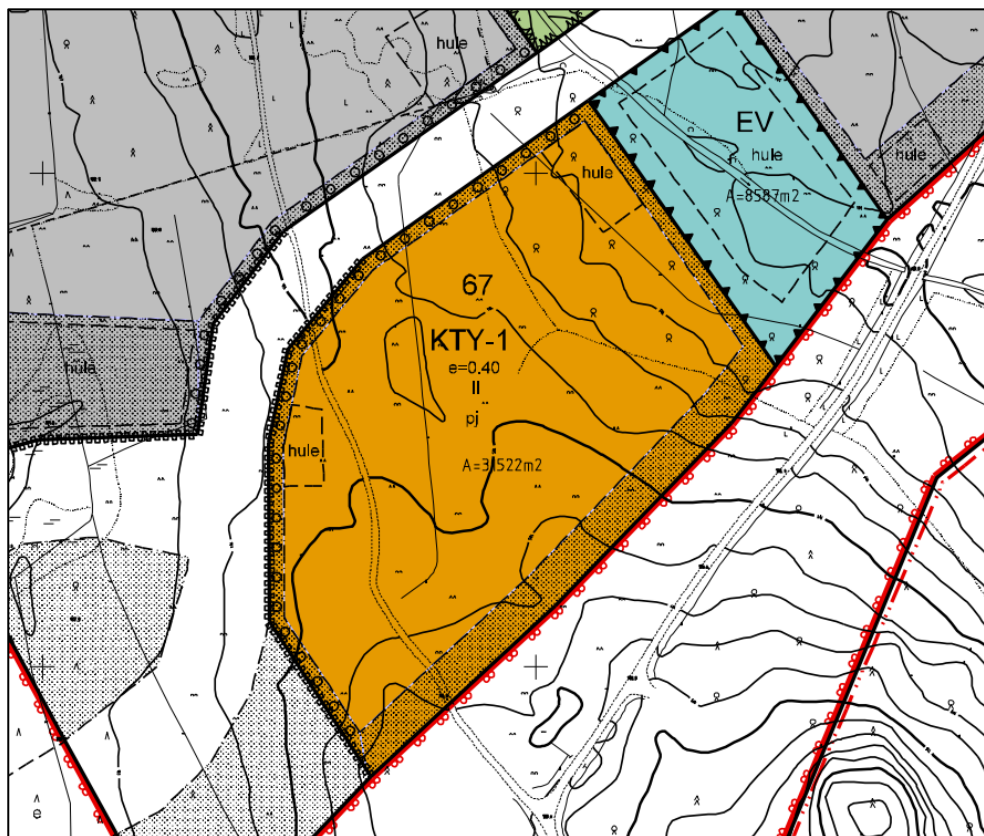
Tonttijaon tarkoituksena on suunnitella rakentamiskelpoinen tontti.



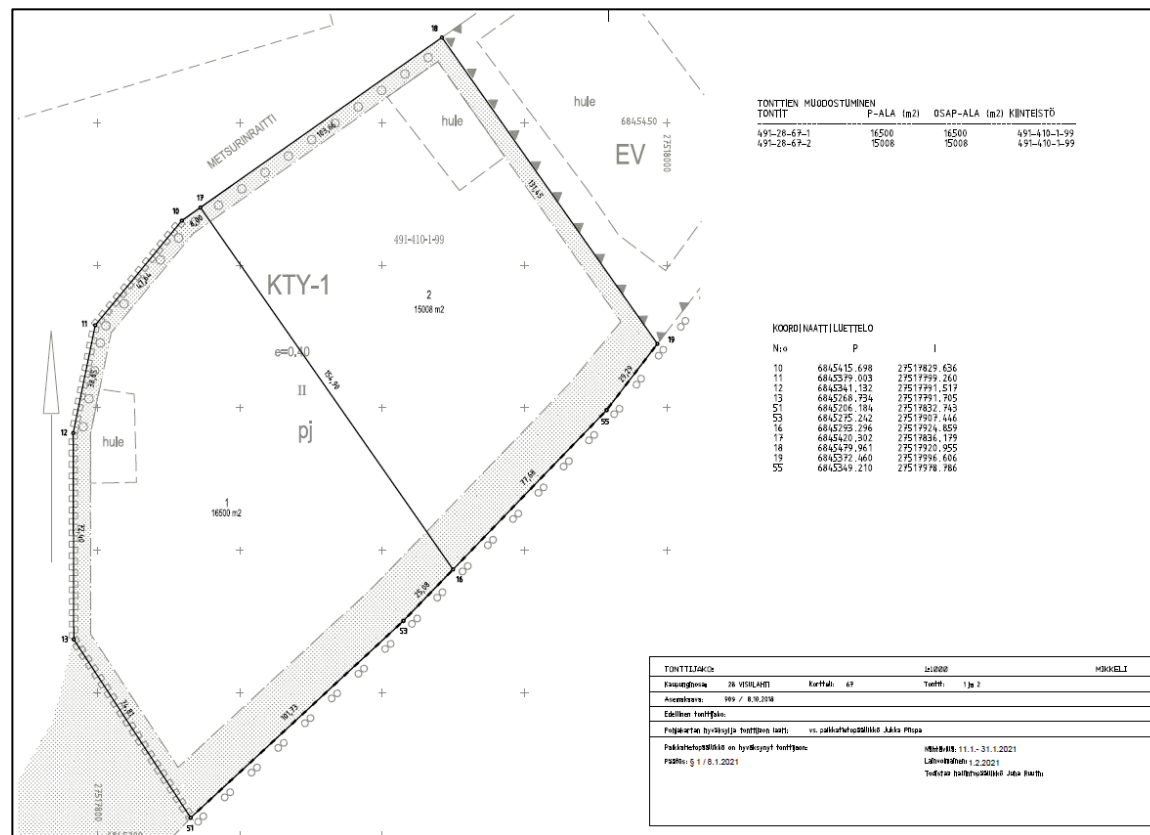
Tonttijakoprosessi



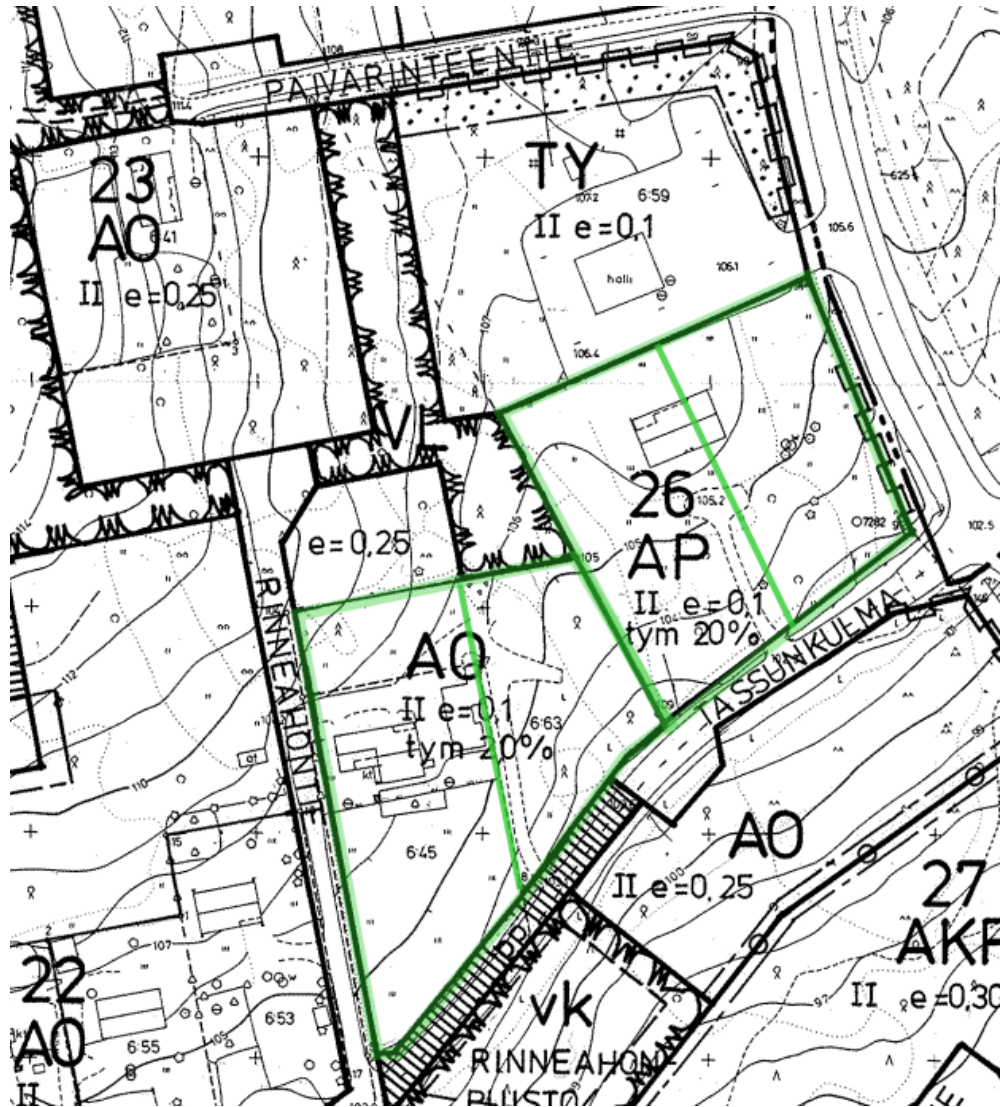
Asemakaava



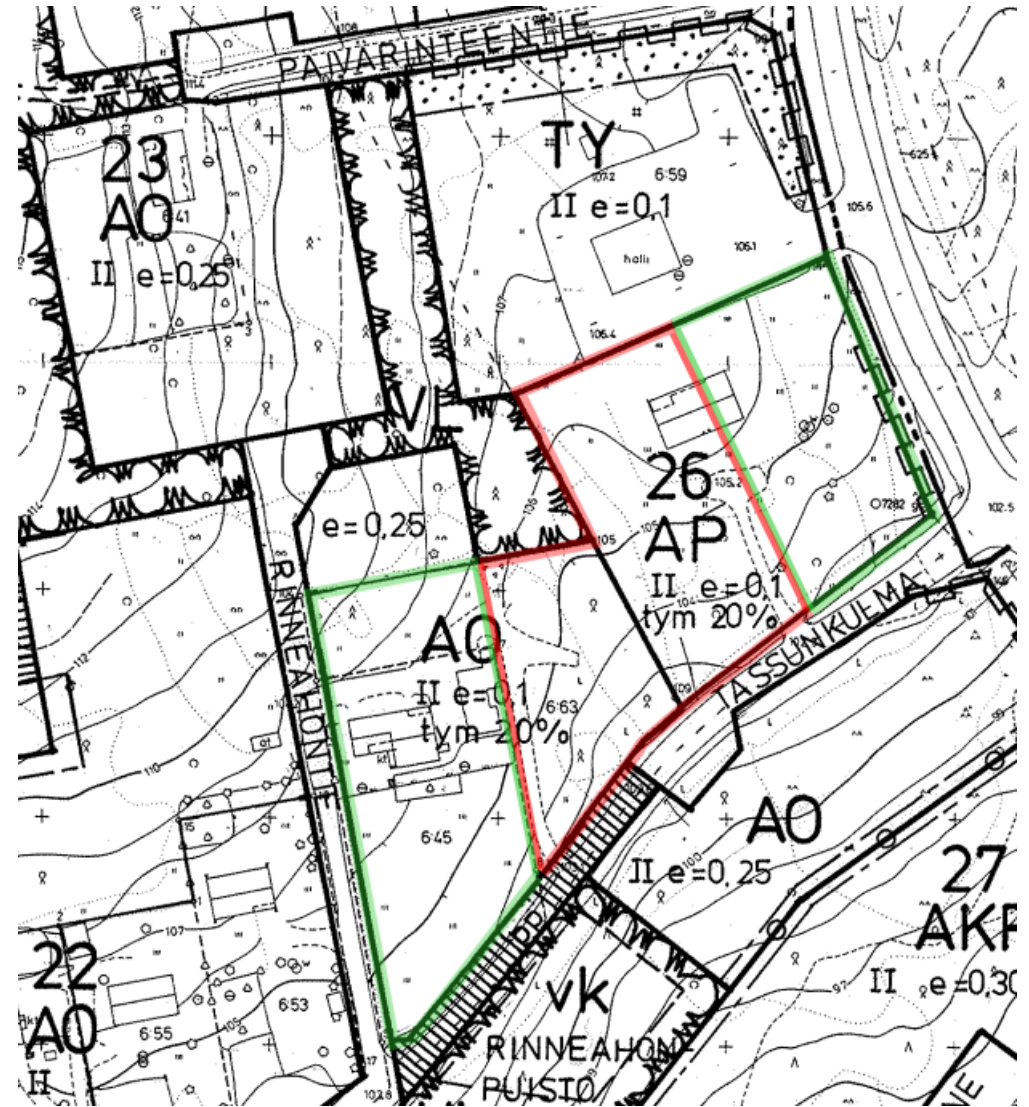
Erillinen tonttijako



Tonttijako mahdollinen



Tonttijako ei mahdollinen



Tontin lohkominen (KML ja KMA)

Lohkominen on yleisin kiinteistötoimitus missä tonttijaon mukainen tontti muodostetaan.

Tontin lohkominen tulee vireille kiinteistön omistajan (tai vuokralaisen) tekemän hakemuksen perusteella tai Maanmittauslaitoksen toimitettua ilmoituksen määräalalle myönnetystä lainhuudosta.

Hakijalla tulee olla lainhuuto kiinteistöihin ja määräaloihin, joista tontti muodostetaan. Lisäksi edellytyksenä on, että tontin eri muodostajakiinteistöihin tai määräaloihin vahvistetut kiinnitykset täyttävät tontin lohkomisen edellytykset.

Lohkomisessa tarkastetaan vanhat rajat ja rakennetaan uudet rajamerkit maastoon sekä perustetaan tarpeelliset kiinteistörasitteet, esimerkiksi kulkuyhteys.

Lohkomistoimituksen jälkeen tontti merkitään kiinteistörekisteriin. Lohkomisesta peritään voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen maksu.



Lohkomisen edellytyksiä

Omistuksen yhtenäisyys:

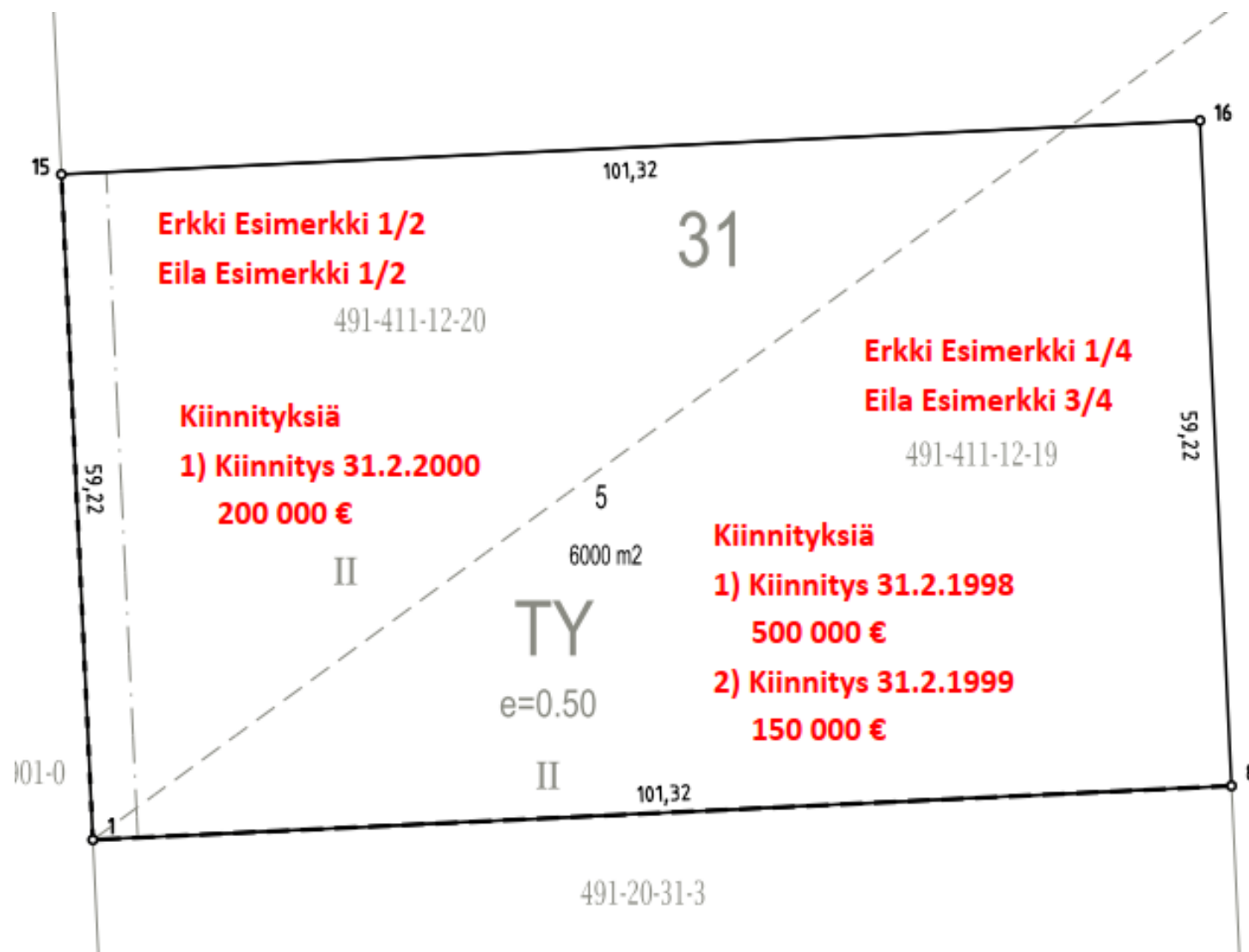
Koko lohkontavan tontin alueen on oltava samalla omistajalla tai samoilla omistajilla yhtäläisin omistusosuuksin.

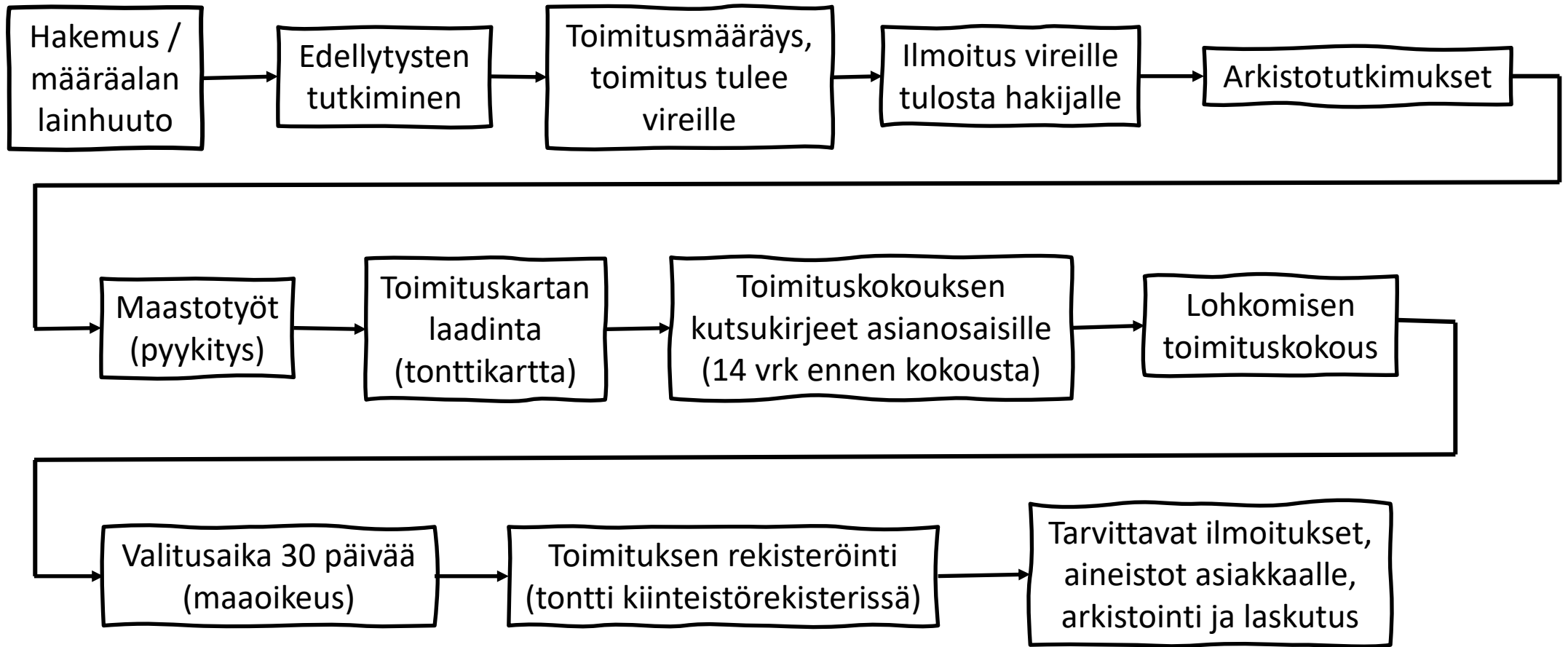
Rasitusten yhtenäisyys:

a) Ei kiinnityksiä

b) Kiinnitykset rasittavat vain yhtä kiinteistöä tai määräalaa mistä tontti muodostuu

c) Kaikkia kiinteistöjä tai määräaloja rasittavat samat kiinnitykset samoin etuoikeuksin.





Lohkomisprosessin
keskimääräinen kesto 3 kk

3D Kiinteistönmuodostus (1.8.2018)

Kolmiulotteisia kiinteistöjä voi syntyä vain asemakaava-alueilla. Lisäksi tonttien osalta edellytetään sitovaa kolmiulotteista tonttijakoa. Myös vanhat asemakaavat voivat toimia kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen pohjana. Asemakaavasta pitää pystyä johtamaan käyttötarkoitukset eri korkeusasemiin sekä rakennusoikeuden määrä eri käyttötarkoituksille. Rakennusoikeus pitää olla ilmaistuna asemakaavassa kokonaislukuna.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen tarve on tullut esiin erityisesti erilaisiin käyttötarkoituksiin suunniteltujen hybridirakennushankkeiden määrän lisääntyessä.



Määriä ja hintoja

Tontteja lohkotaan vuosittain keskimäärin 53 kpl

Maksut:

Kiinteistönmuodostamislain (KmL) 4 luvun mukaisesta tontin lohkomisesta suoritetaan

- | | |
|---|---------------|
| 1. kun tontin pinta-ala on enintään 2000 m ² | 1160 €/tontti |
| 2. kun tontin pinta-ala on 2001 - 10000 m ² | 1365 €/tontti |
| 3. kun tontin pinta-ala on yli 10000 m ² | 1610 €/tontti |

Tavanomaisesta tonttien yhdistämisestä tai jakamisesta koskevasta tonttijaon muutoksesta peritään muutoksenhakijalta 418,00 € (ei alv).

Tonttijaon muutoksista, jotka ovat poikkeuksellisen suuritöisiä ja joista on ennalta sovittu muutoksen hakijan kanssa, peritään maksu tuntiveloituksena.



