

Tonttijako voidaan laatia sitovana kaikissa kunnan kaavoissa, koko kaava-alueelle tai myös kaava-alueen tai korttelin osalle. Se onko kyseessä sitova vai ohjeellinen tonttijako ilmoitetaan kaavamääräyksellä tai -merkinnällä. Tonttijako voidaan myös jättää osoittamatta asemakaavassa. Tällöin voidaan kaavamääräyksellä edellyttää laadittavaksi erillinen tonttijako.

Tonttijakoa koskevat uudet säännökset liittyvät kuntamuotojen erojen poistamiseen. Rakennuslakiehdotuksen mukaan tonttijako tulisi jatkossakin laatia aina sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Sitovan tonttijaon käyttö on jatkossakin pääsääntöisesti tarpeen kaupungeissa ja muissakin kaupunkimaisissa olosuhteissa. Tonttijaon uudella määrittelyllä ei ole tarkoitus muuttaa kunnan ja valtion välistä työnjakoa.

Valitsemalla sitovaan tonttijakoon perustuvan järjestelmän kunta varmistaa

tien yleisesti odoteta siirtyvän sitovan tonttijaon käyttämiseen.

Erillinen tonttijako on edelleen mahdollista tehdä, milloin siitä ei pystytä kaavan laatimisen yhteydessä sitovasti päättämään tai kaavan mukaista tonttijaokoa on tarve myöhemmin muuttaa. Kaavassa sitovaksi määrätyn tonttijaon muuttaminen tapahtuu erillisellä tonttijaolla. Erillisellä tonttijaolla voidaan kaavassa ohjeelliseksi määrätty tonttijako muuttaa sitovaksi.

### **Rekisteritontti rakentamisen edellytyksenä sitovassa tonttijaossa**

Sitovan tonttijaon alueella kiinteistön muodostaminen ja rekisteröinti olisi edellytyksenä rakennusluvan myöntämiselle, kuten nykyisin kaupunkien asemakaava-alueella. Tontti säilyisi jatkossakin rekisteriyksikkönä tarkoittaen sitovan tonttijaon mukaista kiinteistörekisterissä olevaa rakennuspaikkaa. Tontti olisi siten aina rakennuskelpoinen tila.

**Markku Villikka**

**R**akennuslain kokonaisuudistuksen eräänä lähtökohtana on kuntamuotojen välisten erojen poistaminen sekä kaavajärjestelmän yksinkertaistaminen. Rakennuslakitoimikunnan ehdotuksen mukaan tämä tarkoittaa asema-, rakennus- ja rantakaavan yhdistämistä yhdeksi detaljikaavaksi, joka olisi asemakaava. Kaupunkimaisen ja maaseutumaisen rakentamisen ja kiinteistönmuodostuksen edellyttämät erot hoidetaan tonttijaon avulla, joka kaupunkimaisissa oloissa olisi sitova ja maaseututaajamissa ohjeellinen.

Yhteen asemakaavaan siirtyminen edellyttää muutoksia myös kiinteistönmuodostamislakiin, jossa pääosin kuntamuotoon perustunut jako – tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus kaupunkien asemakaava-alueilla ja lohkomisen maaseutukuntien rakennuskaava-alueilla – tulee poistettavaksi. Kaikkien asemakaava-alueiden kiinteistönmuodostus perustuu jatkossa lohkomiseen, joskin tontteja ja yleisiä alueita koskisivat eräät erityisedellytykset.

## **Rakennuslain seurauksena kiinteistönmuodostamislaki muuttuu KUNTAMUOTOJEN EROTTELU POISTUMASSA KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAISTA**

### **Yhteen asemakaavaan tonttijaon avulla**

Rakennuslaissa asema-, rakennus- ja rantakaava yhdistetään yhdeksi detaljikaavaksi, joka on asemakaava. Koska asemakaavan sitovuus ei jatkossa voi olla kiinni kuntamuodosta, on asemakaavan ja rakennuskaavan ominaispiirteiden säilyttämiseksi tarvinnut valmistella uusi mekanismi. Tällaiseksi on valittu tonttijako, joka pääsääntöisesti esitetään asemakaavassa. Se voi olla joko sitova tai ohjeellinen.

maankäytön yksiköiden (tontti) ja omistussyksiköiden (kiinteistörekisteriyksikkö) alueellisen ulottuvuuden yhtenäisyyden. Nykyisen tonttijaon ja tontinmuodostuksen edut on mahdollista säilyttää kunnan valitessa sitovaan tonttijakoon perustuvan järjestelmän.

On odotettavissa, ettei kaupunkien asemakaava- ja kiinteistönmuodostuksen perusteissa uuteen asemakaavaan siirtymisen vuoksi tapahdu suuria muutoksia. Vastaavasti ei myöskään maaseutukun-

Ohjeellisen tonttijaon alueella rakennusluvan myöntämisedellytyksenä on, että rakennusluvan hakija osoittaa lupaa hakiessaan hallitsevansa koko rakennuspaikkaa yhtäläisin oikeuksin. Hallinta voi perustua omistusoikeuteen tai vuokraoikeuteen. Rakennuslupa voidaan siis myöntää kiinteistölle, johon kaavan mukaisen ohjeellisen tontin ohella kuuluu esimerkiksi puisto- ja katualuetta sekä kiinteistölle tai määräalalle, johon kuuluu lukuisia kaavan mukaisia tont-

**Tontinmittauksen ja lohkomisen yhdistäminen yhdeksi toimitukseksi antaa kunnille lisää valinnanvapautta. Asemakaava-alueiden tontteja ja yleisiä alueita koskevat jatkossakin erityiset säännökset. Kuntien ja valtion välisen työnjako turvataan siirtymäsäännöksillä.**

### **Ranta-alueiden asemakaava vastaa rantakaavaa**

Ranta-alueilla maanomistajalla olisi jatkossakin oikeus laatia pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten asemakaava, joka kunnan tulee käsitellä ilman tarpeetonta viivytystä. Rantarakentamista koskevat periaatteet säilyvät 1.1.1997 voimaan tulleen lain mukaisina. Maanomistajan loma-asutusta varten laatiman asemakaavan toteuttamisvastuu kuuluu maanomistajalle. Tällaista kaavaa eivät liioin koskisi kaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevat säännökset.

### **Kiinteistönmuodostamislain uudistuksen lähtökohdat**

Kiinteistönmuodostamislain uudistaminen merkitsee 1.1.1997 voimaan tulleen kiinteistönmuodostamislain melko laajaa uusimista. Kiinteistönmuodostamislakia uusittaessa lähtökohdana on, ettei samaan aikaan voimaan tulleeseen maakaareen puututa. Kiinteistönmuodostamislain soveltamisala säilyisi ennallaan ja se olisi

uudistuksessa hyväksytyihin lähtökohtiin, joiden mukaan asemakaava korvaa nykyisen asemakaavan, rakennuskaavan ja rantakaavan. Tonttijako esitetään pääsääntöisesti asemakaavassa ja se voi olla sitova tai ohjeellinen. Kiinteistönmuodostamislaisissa toteutetaan näistä aiheutuvat muutokset.

Tontinosan lunastamista koskevat pykälät siirretään rakennuslaista kiinteistönmuodostamislakiin.

### **Lohkominen perustoimitukseksi**

Kiinteistönmuodostamisen perustoimitukseksi tulee lohkominen, joka korvaa myös tontinmittauksen ja yleisen alueen mittauksen. Asemakaava-alueen lohkomista koskien annetaan laissa kuitenkin tarvittavat erityissäännökset.

Uusia kiinteistöjärjestelytoimituksia ei tässä vaiheessa valmistella, vaan rakennusmaan järjestelyn soveltamisala säilyi ennallaan, joten se koskee jatkossakin vain ensimmäistä asemakaavaa. Rakennusmaan järjestelyn laajentamista ranta-alueille ja asemakaavan muutostilanteisiin ei valmistella, vaan niihin palataan tarvittaessa myöhemmin erikseen esimerkiksi kehittämisalue-säännösten yhteydessä.

### **Osittamisrajoitukset ennallaan**

Osittamisrajoitukset säilytetään kiinteistönmuodostamislaisissa ennallaan ja niihin tehdään ainoastaan tarvittavat tekniset muutokset. Osittamisrajoitusten ajanmukaistamisen tarve selvitetään tarvittaessa erikseen.

Osittamisrajoitukset koskisivat asemakaava-alueita siten, ettei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikeuttaa kaavan toteuttamista. Yleiskaavan osoittamisrajoitukset koskisivat

oikeusvaikutuksellisen yleiskaavan suojelu- ja virkistysalueita. Lisäksi osittamisrajoituksia olisi rakennuskielto- ja suunnittelutarvealueella.

### **Kunnan ja valtion työnjako ennallaan**

Kaupungeissa jonkin verran ennakoppelkoa herättäneessä valtion ja kuntien välisessä työnjakokysymyksessä kiinteistönmuodostamislain valmistelun lähtökohdana on nykytilanteen jatkuminen. Nykyi-



© Antero Aaltonen

teja.

Alueella, jolle tonttijako on määritelty kaavassa ohjeelliseksi, rakennuslupan myöntämisedellytykset olisivat siten nykyistä rakennuskaava-alueita vastaavat. Rakennuslupaa myönnettäessä on edelleen kiinnitettävä huomiota ohjeellisen tonttijaon rajoihin ja siihen, että korttelin loppualue on käytettävissä kaavan mukaisiin tarkoituksiin. Tontteihin kuulumattomia alueita ei kortteliin saisi jäädä.

lähinnä tekniseen toteuttamiseen liittyvä laki, joka mm. tarjoaa välineet rakennuslain toteuttamiseen.

Kiinteistönmuodostamislain muutoksen keskeisenä lähtökohdana on edelleen, että kiinteistörekisterin pito ja kiinteistönmuodostus ovat osa yhteiskunnan perustoimintoja, joista huolehtiminen on yhteiskunnan tehtävä. Vastuu niistä on jatkossakin joko kunnalla tai valtiolla.

Kiinteistönmuodostamislain uudistuksen valmistelu perustuu rakennuslain

**Kiinteistönmuodostamislain uudistus poistaa kuntamuotojen väliset erot. Kaupunkien ja maaseudun erilaiset tarpeet otetaan edelleen huomioon. Kunta ratkaisee kiinteistötoimitusten tekijän ja kiinteistörekisterin pitäjän. Kunta päättää kiinteistönmuodostuksen kytkennästä rakentamisen edellytyksiin asemakaavassa.**

mintahan ei missään oloissa voi muodostua kannattavaksi toiminnaksi ja jo nykyisinkin tulisi maksujen kattaa kiinteistönmuodostamisen kustannukset.

Edellytyksinä sille, että kunta ottaa kiinteistönmuodostamistehtävät itselleen olisivat: kunnalla on oltava kiinteistöinsinööri; kiinteistörekisterin pidon ja kiinteistönmuodostuksen hoitaa sama viranomais; kiinteistörekisterin alue on yhtenäinen asemakaava-alue mahdollisesti 'ranta-asemakaava-alueet' poislukien.

Kiinteistörekisterin pidosta luopuminen edellyttäisi sopimusta kunnan ja valtion kesken.

telmän muutos tulee vaikuttamaan ainakin kiinteistörekisterilakiin.

Kiinteistönmuodostamislain muutosta valmistelee maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa työskentelevä epävirallinen työryhmä, jossa puheenjohtajana on maanmittausneuvos **Raimo Vajavaara**, MMM. Työryhmässä on edustus Maanmittauslaitoksesta, Suomen Kuntaliitosta ja ympäristöministeriöstä. Lain soveltajia edustavat Helsingin kaupungin, Hollolan kunnan ja Maanmittauslaitoksen edustajat.

Kiinteistönmuodostamislain valmistelu-aikataulu on sidottu rakennuslain val-



© Antero Aaltonen

sen työnjaon säilyttämistä edistetään rakennuslaissa sitovaa tonttijakoa koskevilla edellytyksillä.

Kiinteistönmuodostamislainsäädännön nykyisen työnjaon säilyttäminen varmistetaan siirtymäsäännöksellä, jonka perusteella nykyisin kiinteistörekisterin pitäjänä toimivat kaupungit toimivat jatkossakin kiinteistörekisterin pitäjänä ja kiinteistönmuodostajina.

Muutostilanteita varten lakiin tulevat perusteet, joilla kunta voi ottaa tai luopua asemakaava-alueen kiinteistörekisterin pidosta. Taloudellisin perustein muutoksiin tuskin on kiinnostusta kumpaankaan suuntaan. Kiinteistönmuodostustoi-

### **Merkittävä tekninen muutos**

Yhteen asemakaavaan siirtyminen on merkittävä tekninen muutos kiinteistönmuodostamislakiin. Lakiin tulee tehtäväksi muutoksia noin 65 pykälään. Näistä noin 40 pykälään tehdään puhtaasti teknisiä muutoksia. Lakkautettavia lukuja olisi kaksi: Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus (luku 6) ja Tontin ja yleisen alueen merkitseminen kiinteistöksi kiinteistörekisteriin (luku 18), joissa on yhteensä 20 pykälää.

Uusia pykäläitä ovat mm. tontinosan lunastuspykälät. Kiinteistönmuodostamislain ohella kiinteistönmuodostusjärjes-

misteluun, minkä vuoksi ehdotus lain muutoksiksi valmistuu vuoden 1997 loppuun mennessä. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot rakennuslain kuulemisen yhteydessä. Uuden lain voimaantuloajankohta voisi olla 1.1.2000. ■