

Kunnissa on esiintynyt epätietoisuutta siitä, tulisiko laadittavat asemakaavat olla sitovan vai ohjeellisen tonttijaon mukaisia. Ei ole myöskään välttämättä ymmärretty sitä, mitä seurausvaikutuksia tällä valinnalla on kaavan toteuttamisen kannalta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa selvitetään, milloin laki edellyttää asemakaavan laadittavaksi ja milloin sen tulee olla sitovan tonttijaon mukainen. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että kunnat, jotka ovat ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa laatineet rakennuskaavoja, voivat jatkossakin pääsääntöisesti ohjata rakentamista ohjeellisen tonttijaon mukaisella asemakaavalla, ellei kunnan kehityksessä ole tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka edellyttävät sitovaa tonttijakoa. Ohjeellisen tonttijaon mukaisella asemakaava-alueella rakentaminen ja rakennuslupien myöntäminen on huomattavasti nopeampaa ja yksinkertaisempaa, kuin sitovan tonttijaon mukaisilla asemakaava-alueilla.

Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa

Sauli Jussila

Ohjeellisen vaiko sitovan tonttijaon mukainen asemakaava



© ANTERO AALTONEN

Ne kunnat, jotka ovat aikaisemmin laatineet tai laadittaneet rakennuskaavoja, voivat useimmissa tapauksissa jatkaa ohjeellisella tonttijaolla varustettujen asemakaavojen laatimista.

olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki 50 §).

Koska asemakaava on sitten laadittava

MRL:n 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä

mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Tonttijaon tarve

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen. Tonttijako voi olla joko sitova tai ohjeellinen (MRL 78.1 §).

Tonttijaon sitovuus

Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät (MRL 78.1 §)

Tonttijako voidaan osoittaa asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta tulee määrätä asemakaavassa. Tonttijako voidaan myös laatia erillisenä, mutta silloin se on aina sitova.

Mikäli asemakaavassa on määrätty, että tonttijako on sitova, on sillä tiettyjä oikeusvaikutuksia:

– Mikäli tällaista tonttijakoa halutaan muuttaa, on se tietysti mahdollista tehdä kaavan muutoksen yhteydessä, mutta menettely on melko raskas, mikäli kyseessä on vain tonttijaon muuttaminen.

– Tonttijaon muutos voidaan tehdä myös erillisenä ja sen tekemisestä vastaa kunta. Jos on kyseessä kunta, jolla ei ole omaa kiinteistörekisteriä eikä kiinteistönmuodostusviranomaisista, syntyy erillisen tonttijaon laatimisesta ongelma, koska erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranomainen, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulu- tai vähintään teknikkotason tutkinto (MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus

37.3 §). Jos kunnassa ei ole kiinteistöinsinööriä, joudutaan nämä palvelut hankkimaan joko maanmittaustoimistolta tai toisesta kunnasta, jossa on kiinteistöinsinööri.

– Sitovan tonttijaon mukaiselle tontille rakennettaessa 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, 3) eikä kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen (MRA 81 §).

Tonttijaon laatiminen

MRA:n 37 §:ssä määrätään, miten tonttijako on laadittava. Sen mukaan:

– jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys

– tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoisen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena 1 kohdassa tarkoitettun tontin kautta.

Samana asetuksen 38 §:ssä kerrotaan, miten tonttijako on esitettävä tonttijakokartalla. Pykälässä todetaan:

Erillinen tonttijako laaditaan kartalle (tonttijakokartta), jonka tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit, alueella olevat rakennukset sekä tonttien muodostajakiinteistöt ja -määräalat osapinta-aloineen. Lisäksi tonttijakokartalla on tarpeen mukaan osoitettava alueella sijaitsevat tiedossa olevat maanalaiset johdot sekä mahdolliset rasitteet ja muut käyttöoikeudet.

Jos tonttijako sisältyy asemakaavaan, asemakaavakartalla osoitetaan tonttien numerot ja rajat. Muut 1 momentissa mainitut tiedot voidaan osoittaa erillisellä kartalla.

Johtopäätös

Ne kunnat, jotka ovat aikaisemmin laatineet tai laadittaneet rakennuskaavoja, voivat useimmissa tapauksissa jatkaa ohjeellisella tonttijaolla varustettujen asemakaavojen laatimista, ellei kunnan kehityksessä ole tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka MRL:n 78 §:n nojalla edellyttäisivät sitovaa tonttijakoa. Haluan tuoda tämän asian esiin sen vuoksi, että joissakin kunnissa on asemakaavaehdotuksissa esiintynyt teksti sitovan tonttijaon mukaisesta kaavasta, vaikka ei kunnan kehitys sellaista lain mukaan edellyttäisikään ja kunnassa ei välttämättä ole ymmärretty, mitä seurausvaikutuksia sillä on kaavan toteuttamisen ja rakentamisen kannalta.

Sitovaa tonttijakoa ei ole tarkoituksenmukaista tehdä myöskään ranta-asemakaava-alueille, vaikka lain säännökset eivät sitä suoranaisesti estäkään. Kiinteistörekisterilain 5 §:stäkin voi välilli-

sesti vetää tällaisen johtopäätöksen, koska siinä määritellään rekisterinpitovastuu ranta-asemakaavojen osalta maanmittauslaitokselle. Jos olisi tarkoitus muodostaa tontteja ranta-asemakaava-alueelle, olisi varmaankin niitten rekisterinpito (ja toimitusvastuu) määrätty kunnalle niissä tapauksissa, joissa kunta on muutenkin rekisterin pitäjänä. Ranta-asemakaava-alueitten sijainti ja rakennustehokkuuskin ovat useimmiten sellaisia, ettei vaatimus sitovan tonttijaon laatimisesta MRL:n 78 §:n 1 momentin nojalla ole perusteltua.

Ohjeellisen tonttijaon mukaisella rakennuspaikalla rakennuslupa voidaan myöntää, kunhan hallitsee koko rakennuspaikkaa, joten menettely on paljon yksinkertaisempaa kuin sitovan tonttijaon mukaisella rakennuspaikalla. Ohjeellisen tonttijaon rajaamalla rakennuspaikalla esim. rakennuspaikan muodostuminen kahdesta kiinteistöstä ei ole esteenä rakennusluvun saamiselle, kun sen sijaan sitovan tonttijaon mukaisella rakennuspaikalla voivat kiinnitykset olla esteenä tontin muodostamiselle ja siten myös rakennusluvun myöntämiselle, joten ilman perusteita ei kannata jotain aluetta määrätä sitovan tonttijaon mukaiseksi asemakaava-alueeksi.

© PEKKA LEHTONEN



**Kirjoittaja on yli-insinööri
Maanmittauslaitoksen
kehittämiskeskuksessa.
Sähköposti: sauli.jussila@nls.fi.**