

Professori Ari Ekroos

**TONTTIJAKO
LUNASTAMINEN
(lyhyesti)**

Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun
oikeudelliset perusteet
RYM-C1002

1

TONTTIJAKO – yleistä

- ASEMAKAAVA-ALUEIDEN RAKENNUSKORTTELIT
 - EI MUILLA ALUEILLA
- SITOVA - keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät
- OHJEELLINEN
- tonttijako osoitetaan asemakaava-kartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa

Prof. Ekroos

2

TONTTIJAKO MRL 11 LUKU

- rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti
- tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa
- tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle

Prof. Ekroos

3

TONTTIJAKO

- jos asemakaavassa määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova
- tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin
- tonttijakoa koskevia säännöksiä ei sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella

Prof. Ekroos

4

Erillisen tonttijaon laatiminen

- asemakaava ohjeena
- kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa tonteille
- tonttijaosta on laadittava kartta
- laatii ja hyväksyy kunta
- valmisteltaessa kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen
- laatijan tulee olla pätevä tehtävään

Prof. Ekroos

5

Tonttijaon oikeusvaikutukset

- rakentamisrajoitus (MRL 81.1 §), joka koskee laadittua sitovaa tonttijakoa sekä
- rakennuskiellot (MRL 81.2 §), jotka liittyvät toisaalta tonttijaon laatimistarpeeseen ja toisaalta sitovan tonttijaon mukaisiin tontteihin, joita ei ole merkitty kiinteistörekisteriin
- ohjeellisella tonttijaolla ei voi olla oikeusvaikutuksia sen ohjeellisen luonteen vuoksi, mutta silläkin voi olla tosiasiallista vaikutusta omistajan oikeusasemaan

Prof. Ekroos

6

Tonttijaon oikeusvaikutukset (2)

- ei rakennusta vastoin sitovaa tonttijakoa
- ei rakennuslupaa:
 - 1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon ase-makaavassa 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
- ei rakennuslupaa, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen

Prof. Ekroos

7

Oikeusvaikutukset (3)

- tonttijaon tultua suoritetuksi, joko asemakaavassa tai erillisenä, rekisteriin merkitsemätön ns. kaavatontti on edelleen rakennuskelvoton
- vasta kiinteistörekisteriin merkitty tontti on rakentamiskelpoinen
- edellytykset rekisteröinnille
 - omistuksen yhtenäisyys
 - kaavatonttiin kuuluvan alueen tulee kuulua samalle omistajalle
 - rasiusten yhtenäisyys
 - kaavatontin osat muodostuvien kiinteistöjen tulee olla vapaita kiinnityksistä tai niihin on kohdistuttava määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka niiden lisäksi vain yhteen kiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huomattavalla etusijalla olevia kiinnityksiä

Prof. Ekroos

8

Omistuksen yhtenäisyys - lunastus tavittaessa

- tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta (KML 62.1 §)
 - mikäli useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo
 - jos osat kuitenkin ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista

Prof. Ekroos

9

Kunnan lunastusoikeus - tonttijako

- jollei sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja ole pannut vireille vaatimusta tontin muun osan lunastamisesta vuoden kuluessa sellaisen asemakaavan voimaantulosta, jossa on määrätty sitova tonttijako, tai erillisen tonttijaon voimaantulosta
 - jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut lunastusvaatimuksensa vireille ennen kuntaa tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kunnan vaatimus on annettu hänelle tiedoksi, kunnalla on lunastusoikeus vain, jos hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle
- kunnan lunastusvelvollisuus
 - sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja sen johdosta, ettei sitova tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusolosuhteisiin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan
 - kunta vapautuu lunastusvelvollisuudesta, jos sitova tonttijako on muutettu vallitseviin omistusoikeusoloihin soveltuvaksi eikä lunastusvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu

Prof. Ekroos

10

Tonttijaon laatimisesta aiheutuvat kustannukset omistajalta

- jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja
- maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut,
- kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset

Prof. Ekroos

11

Professori Ari Ekroos

LUNASTAMINEN
(säännökset lyhyesti)

12

Maan luovuttaminen ja lunastaminen

- Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen - 92 §
- Yleisen tien tiealueen siirtyminen kunnalle - 93 §
- Katualueen siirtyminen kunnalle - 94 §
- Katualueen haltuunotto - 95 §
- Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella - 96 §

Prof. Ekroos

13

Maan lunastaminen

- Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus (97 §)
- Oikeus lunastaa toiselle kuuluva rakennus tai oikeus (98 §)
- Lunastuslupaan perustuva maan lunastaminen (99 §)
- Kaavan toteuttamista helpottava lunastus (100 §)
- Lunastus- tai korvausvelvollisuus (101 §)
- Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus (102 §)
- Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen (103 §)

Prof. Ekroos

14

Lunastuslain 4.1 §

- LunL 4.1 §: Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.
- MRL 99 §:ää ei erityissäännös ->,ei voi syrjäyttää LunL 4 §:ssä esille tuotujen periaatteiden soveltamista
- LunL 4 §:n yleissäännön ja sen tulkintaa koskevien yleisten oppien merkitys siis kasvoi, kun sääntely entisestään väljentyi MRL:n myötä

Prof. Ekroos

15

Yleisestä tarpeesta

- yleinen tarve on suppeampi kuin yleinen etu
- tarve ilmaisee jonkinlaista "niukkuutta"
- supistavalle tulkinta
 - tapauksissa, joissa harkintavaltaa on jätetty erityisen paljon päätöksentekijälle
- mahdollisimman suuri julkisyhteisön etu (esimerkiksi kunnan etu) ei kuulu itsestäänselvyytenä edes yleiseen etuun
 - selvempää on, että se ei ainakaan ole ratkaisevaa yleisen tarpeen olemassaolon kannalta

Prof. Ekroos

16

Vaihtoehtoedellytyksestä

- Vaihtoehtoedellytys liittyy myös yleiseen kieltoon lunastaa yli tarpeen eli lunastuksen liioittelukieltoon
 - lunastusoikeutta ei saa myöntää laajempaan kuin yrityksen toteuttaminen edellyttää
 - usein kysymys on tällöin lunastettavan alueen ulottuvuudesta taikka siitä, että omistusoikeuden lunastamisen sijasta voitaisiin rajoittaa käyttöoikeutta
- Vaihtoehtoedellytys liittyy myös siis suhteellisuusperiaatteeseen, joka on vakiintunut yleinen oikeusperiaate
- Vaihtoehdot ovat perinteisesti tarkoittaneet kauppaa taikka maanvaihtoa eli sitä, että kunta vapaaehtoisin omistuksenvaihdoin pääsee samaan lopputulokseen

Prof. Ekroos

17

MRL:n ja lunastuslain uudistaminen

- MRL:n uudistamisen yhteydessä säännökset jäävät sisällöltään pääosin ennalleen
 - Merkittävin muutos koskee 1. asemakaavan mukaisten katualueiden ilmaisuovutusvelvollisuutta, joka poistettaneen
- Lunastuslain korvaussäännösten uudistamisen sisällöstä ei ole tietoa
 - Työryhmä ehdotti:
 - Arvonleikkaussäännöksen poistamista (säännös koskee vähäistä määrää tapauksista)
 - Asunto- ja elinkeinotakuuta koskevan säännöksen kehittämistä
 - Lunastuskorvauksen päälle maksettavaa prosenttikorotusta (voisi olla esim. 5 – 15 %)
 - Eräitä menettelyä koskevia uudistuksia

Prof. Ekroos

18