

Professori Ari Ekroos

**TONTTIJAKO  
MAAPOLITIIKASTA  
LUNASTAMINEN  
(lyhyesti)**

1

**TONTTIJAKO – yleistä**

- ASEMAKAAVA-ALUEIDEN RAKENNUSKORTTELIT
  - EI MUILLA ALUEILLA
- SITOVA - keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät
- OHJEELLINEN
- tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla 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 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
- 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 huonommalla 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/velvollisuus - tonttijako

- jollei sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja ei 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



## Kunnan maapolitiikan keinoista ja maankäyttösopimuksista

Ari Ekroos  
Talousoikeuden professori, Aalto yliopisto, [ari.ekroos@aalto.fi](mailto:ari.ekroos@aalto.fi),  
0503734893

prof. Ekroos

12

12

## SISÄLTÖ

- Käsite
- Maapolitiikan keinovalikoimasta
  - Kaavoitusmonopoli, suunnittelutarveharkinta ja poikkeamisvalta
  - Maanhankinta ja tontinluovutus
  - Maankäyttö sopimukset ja kehittämiskorvaus
  - Muut (rakentamiskehottus, kiinteistövero, jne)
- Maankäyttö sopimuksista
- Lunastuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen



13

## Maapolitiikka MRL:ssa

- 5 a § Kunnan maapolitiikka (204/2015)
- Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.
  - HE 334/2014 mukaan pykälässä korostettiin kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä.
- 20 § Kunnan tehtävät (204/2015)
- Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.
  - HE:n mukaan tavoitteena oli edistää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista kunnissa. Ei uusi tehtävä kunnille.
    - Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa, vastata yritysten tilatarpeisiin sekä turvata maanomistajien yhdenvertaista kohtelua (HE yleisperustelut).

14

prof. Ekroos

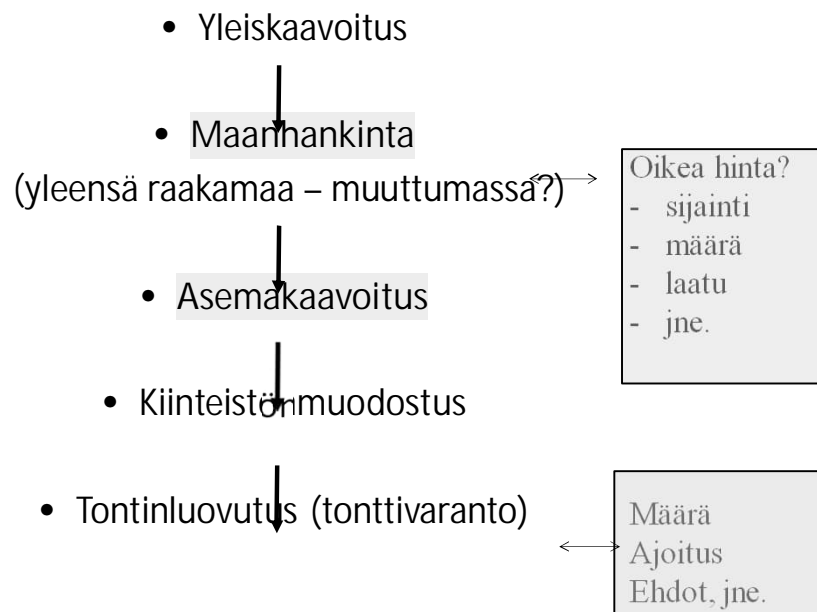
14

## KUNNAN MAANHANKINTA

- Vapaaehtoinen kauppa, maakaari
- Lunastaminen, lunastuslaki
  - Etuosto, etuostolaki

15

## Prosessi/maapolitiikka/kunta – RAAKAMAA



16



## Tontinluovutusehdot

- Myydessään tontteja maakaaren mukaisin kaupoin kunta sisällyttää sopimukseen ehtoja, esimerkiksi:
  - Tontin saajan on rakennettava tontin kerrosalasta määrätty määrä tietyssä ajassa
  - Tontin saajan on noudatettava alueelle laadittuja rakentamisohteja
  - Tontille on rakennettava tietyn tyyppistä tuotantoa (vapaa rahoitteinen, valtion tukema, asumisoikeus, vuokra jne.)
  - Tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana edelleen
  - Sopimusehtojen rikkomisesta aiheutuu sanktioita
- Maanvuokrasopimuksissa vastaavan tyyppisiä ehtoja

17

## RAKENTAMISKEHOTUS

MRL 97 §

EI MERKITTÄVÄÄ MAAPOLIITTISTA  
ROOLIA AINAKAAN STRATEGISESSA  
MIELESSÄ

18

**KEHITTÄMISALUEET**  
**MRL 110-112 §:t**  
**(ei merkittävä, kun keinovalikoima rajoittunut)**

19

## Maanomistajan velvollisuudet suorittaa korvauksia kunnalle

- Perustana kunnalle asemakaavoituksesta kunnalle tulevat toteuttamista koskevat MRL:n mukaiset velvollisuudet
  - kadun suunnittelu ja rakentaminen kuuluu kunnalle (MRL 84 §)
  - muu yleinen alue kuin katualue on kunnan toteutettava (MRL 90 §)
- Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §, voimaan 1.7.2003)
  - Maankäytösopimus (91 b §)
  - Kehittämiskorvaus (91 c- §)
  - Asemakaavan laatimiskorvaus (59 §)
- Muuta
  - Kadun tai muun yleisen alueen toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle
  - Toteuttamisvastuun siirto – muu yleinen alue
  - 1. asemakaavan mukaisen katualueen ilmaisuovutusvelvollisuus

20

## Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

- Perussäännös 91 a §: (voimaan 1.7.2003)
  - "Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.
  - Edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhtenvertaisesti.
  - Korvattavasta katualueesta säädetään 104 §:ssä ja maanomistajan maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta 105 §:ssä."
  - erityisen merkittävä hyöty – MRL 91 e § - aiemmin toteutetut alueet
- -> Merkittävä hyöty, pyrittävä sopimaan, yhtenvertainen kohtelu
- MRL 59 §, asemakaavan laatimiskorvaus
  - asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta
  - kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

21

## MRL 91 b § (222/2003), Maankäytösopimukset

- Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäytösopimus). Maankäytösopimuksissa **ei voida** kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.
- Maankäytösopimus voidaan osapuolia **sitovasti tehdä** vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. **Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.**
- Maankäytösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta **koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.**
- Maankäytösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäytösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäytösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

22

prof. Ekroos

22

## Prosessi/maapolitiikka/kunta – KAAVAMUUTOS

- Yksityisomisteinen kiinteistö  
(yleensä asemakaavoitettu)
  - ↓
  - Maankäyttösopimus
  - Lisää rakennusoikeutta ja/tai uusi käyttötarkoitus
  - Maakäyttökorvaus kunnalle
  - ↓
  - Asemakaava
- Oikea määrä?

  - Arvonnousun jako 50/50 tai 40/60
  - Kunnalle aiheutuvat toteuttamisen kustannukset huomioon

23

## Kehittämiskorvaus

- kunta voi periä maanomistajalta kehittämiskorvausta jos ei maankäyttösopimusta
- kehittämiskorvaus
  - asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutettu osuus kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista
- arvonnousu määritellään soveltuvin osin lunastuslain mukaisesti
- kehittämiskorvauksesta vähennetään
  - luovutettavan katualueen arvo ja katualueen korvaus
- ei kehittämiskorvausta, jos asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, rakennusoikeus tai sen lisäys enintään 500 kerrosneliometriä
  - kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta
- Maksimi määrä: 60% asemakaavan tuomasta arvonnoususta
- EI KÄYTETTY KÄYTÄNNÖSSÄ

24

prof. Ekroos

24

Professori Ari Ekroos

## **LUNASTAMINEN**

### **(säännökset lyhyesti)**

25

## **Maan luovuttaminen ja lunastaminen**

- Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen - 92 §
- Yleisen tien tiealueen siirtyminen kunnalle - 93 §
- Katualueen siirtyminen kunnalle - 94 §
  - KRL-ehdotus: ilmaisuovutusvelvollisuus poistuisi 1. asemakaavan alueelta
- Katualueen haltuunotto - 95 §
- Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella - 96 §

Prof. Ekroos

26

## 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

27

## 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 koitua 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

28

## 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

29

## 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 omistuksenvaihdoon pääsee samaan lopputulokseen

Prof. Ekroos

30