

TIETOA TONTIN LOHKOMISTOIMITUKSESTA

YLEISTÄ

Asemakaava-alueella rakennusluvan saamisen edellytyksenä on, että kortteliin on laadittu tonttijako ja sen mukainen rakennuspaikkana käytettävä tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin lohkomisesta ja tontin rekisteröinnistä on säädetty kiinteistönmuodostamislaisa (554/95). Tontin lohkominen on kiinteistötoimitus, jonka suorittaa kaupungin toimitusinsinööri tarpeen mukaan kahden uskotun miehen avustamana.

Tontin lohkominen tulee vireille pääsääntöisesti tontin omistajan hakemuksesta. Toimitus kestää hakemuksesta tontin rekisteröintiin laissa säädettyine valitusaikoineen noin kolme neljä kuukautta. Kiireellisissä tapauksissa hakija voi nopeuttaa toimitusta hankkimalla sille kaikkien asianosaisten kirjalliset hyväksymiset. Tontin lohkomisesta peritään kaupunginvaltuuston hyväksymän taksan mukainen maksu, jonka perusosa on pinta-alasidonnainen ja suuruudeltaan tavanomaisella omakotitontilla 980 euroa.

Perusosaan voi tulla lisäyksiä riippuen toimituksessa suoritettavien toimenpiteiden määrästä sekä mahdollisesti hankittavista asiakirjoista.

VIREILLE TULO

Toimitus tulee pääsääntöisesti vireille joko asianosaisten kirjallisella hakemuksella tai Maanmittauslaitoksen toimitettua kiinteistörekisterin pitäjälle ilmoituksen myönnetystä lainhuudosta. Toimitushakemusta vastaanotettaessa tarkistetaan, että tontin rekisteröintiedellytykset ovat olemassa.

TOIMITUSKOKOUS

Tontin lohkominen aloitetaan toimituskokouksella kutsussa mainitulla tavalla. Poikkeustapauksissa toimitus voidaan aloittaa myös sopimalla kokouksesta asianosaisten kesken. Kokouksessa vahvistetaan tontin pinta-ala ja rajat. Lisäksi kokouksessa perustetaan sopimuksen mukaiset tarvittavat rasitteet (esim. tie, vesijohto tai autopaikkarasitteet), päätetään luovutuskirjan ehtojen mukaisesti tontin osuudesta yhteisiin maa- ja vesialueisiin, määrätään kantakiinteistö sekä tehdään päätökset rajankäynneistä.

Toimituskokouksessa selvitetään niinkään tontin rekisteröintiedellytykset (ks. kohta TONTIN REKISTERÖINTI). Asiantilan niin vaatiessa toimituksessa voidaan sopia lisääjasta rekisteröintiasiakirjojen kuntoon saattamiseksi.

MAASTOTYÖT

Tontin lohkomisen maastotyöt käsittävät vanhojen rajamerkkien etsimisen ja niiden paikallaan pysymisen selvittämisen sekä uusien rajapisteiden mittaamisen ja rajamerkkien rakentamisen. Toimituskartan laatimista varten tehdään rajamerkkien ohella muiden tarpeellisten kohteiden (mm. rakennusmuutokset) maastomittaukset.

Maastotyöt tehdään tavallisesti ennen toimituksen tiedottamista. Näin siksi, että vasta vanhojen rajamerkkien etsimisen jälkeen saadaan selville ne toimituskokoukseen

asianosaisina kutsuttavat rajanaapurit, joiden asianosaisuus perustuu kadonneiksi tai liikkuneiksi todettuihin rajamerkkeihin. Viralliset ratkaisut mahdollisten rajaepäselvyyksien osalta tehdään kuitenkin vasta toimituskokouksessa.

TONTIN REKISTERÖINTI

Tontin rekisteröinti kiinteistörekisteriin edellyttää, että toimituksen hakija omistaa koko mitattavan tontin alueen. Omistusoikeus osoitetaan tontin muodostajakiinteistöihin ja määräaloihin myönnettyillä lainhuudoilla. Lisäksi tontin rekisteröimiseksi tulee tontin alueeseen kohdistuvien kiinnitysten olla kiinteistönmuodostamislain 24 §:ssä sanotulla tavalla sellaisessa järjestyksessä, että panttioikeuden haltijoiden edut säilyvät turvattuina.

Tontin lohkomisessa voidaan, jos on tarpeen, tontin omistajan pyynnöstä käsitellä uuden tontin vapauttaminen niistä kiinnityksistä, jotka rasittavat tontin muodostajakiinteistöä. Tyypillinen tilanne on sellainen, jossa myyjä on määräalan kaupan yhteydessä sitoutunut vapauttamaan myydyn määräalan myyjän kiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä.

Kiinnityksistä vapauttaminen perustuu joko ns. vahingottomuusharkintaan tai panttioikeuden haltijoiden suostumuksiin. Jos toimituksessa on tarpeen käsitellä kiinnityksiä, asiasta on syytä neuvotella toimitusinsinöörin kanssa jo ennen toimituskokousta.

ASIANOSAISTEN LÄSNÄOLO TOIMITUSKOKOUKSESSA

Toimituksen hakijalla tai muulla asianosaisella ei lain mukaan ole velvollisuutta olla läsnä toimituskokouksessa. Läsnäoloon on kuitenkin syytä, jos tontin rajat, tieoikeus tai muu rasiteoikeus taikka jokin muu toimitukseen liittyvä seikka ovat vähänkään epäselviä. Asianosaisten poissaolo ei kuitenkaan estä kokouksen pitämistä eikä toimituksen lopettamista. Jos toimitus on aloitettu sopimalla, asianosaisten läsnäolo on välttämätön.

ASIAKIRJAT

Toimituksesta laaditaan pöytäkirja ja tonttikartta, jota tarvitaan myös rakennuslupahakemuksen liiteasiakirjana. Tontin lohkomiseen liittyviä muita asiakirjoja kuten kauppakirjoja ja rasitesopimuksia voidaan laatia mittaustoimistonkin toimesta. Niinikään mittaustoimisto voi hakijan pyynnöstä hoitaa kiinteistöjen tai määräalojen saantojen lainhuudatuksen. Näistä asiamiespalveluista peritään vahvistetun taksan mukaiset toimituspalkkiot.

Yhteystiedot:

Toimitusinsinööri Paavo Seppälä, puhelin 044 577 2731

Mittaustoimisto, puhelin 044 577 2730

Kiinteistörekisteri, puhelin 044 577 2736