



OULAISTEN KAUPUNKI TEKNINEN KESKUS

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 kiinteistönmuodostamislaissa (554/95). Tontin lohkomisen on kiinteistötoimitus, jonka suorittaa kaupungin kiinteistöinsinööri tai kiinteistörekisterinpitäjän määräämä toimitusinsinööri tarpeen mukaan kahden uskotun miehen avustamana.

Tontin lohkomisen tulee vireille pääsääntöisesti tontin omistajan hakemuksesta. Lohkomisen tulee vireille automaattisesti ilman hakemusta silloin, kun maanmittauslaitos lähettää ilmoituksen myönnetystä lainhuudosta kiinteistörekisterinpitäjälle. Toimitus kestää hakemuksesta tontin rekisteröintiin laissa säädettyine valitusaikoina noin 2-8 viikkoa. Kiireellisissä tapauksissa hakija voi nopeuttaa toimitusta hankkimalla sille kaikkien asianosaisten kirjalliset hyväksymiset. Tontin lohkomisesta peritään kaupunginvaltuuston hyväksymän taksan mukainen maksu, jonka perusosa on 750 euroa. Perusosaan voi tulla lisäyksiä riippuen tontin koosta ja rakennusoikeudesta sekä toimituksessa suoritettavien toimenpiteiden määrästä.

TOIMITUSKOKOUS

Tontin lohkomisen aloitetaan toimituskokouksella kutsussa mainitulla tavalla. 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 rajankäynteistä.

Toimituskokouksessa selvitetään niinkään tontin rekisteröintiedellytykset (ks. kohta TONTIN REKISTERÖINTI). Asiantilan niin vaatiessa toimituksessa voidaan sopia lisäajasta rekisteröinti asiakirjojen 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 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 määrääloihin 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. Tyyppillinen tilanne on sellainen, jossa myyjä on määrääalan kaupan yhteydessä sitoutunut vapauttamaan myydyn määrääalan 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 rasioikeus taikka jokin muu toimitukseen liittyvä seikka ovat vähänkään epäselviä. Asianosaisen poissaolo ei kuitenkaan estä kokouksen pitämistä eikä toimituksen lopettamista.

ASIAKIRJAT

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

Yhteystiedot

Maanmittausinsinööri Terhi Hietala 044 4793262
Kiinteistörekisterinhoitaja Kaija Mikkola 044 4793264

TEKNINEN KESKUS
Lautatarhankatu 7 A
86300 Oulainen