

5.7.2021

TONTTIJAKOJEN HYVÄKSYMINEN

Kaupungeodeetti päätti hyväksyä seuraavat erilliset tonttijaot ja tonttijaon muutokset:

Kortteli/ Tontit	Tjaon nro	Tonttijaon hakija/hakijat
42021/ 14,15	13673	Helsingin Seurakuntayhtymä

Tonttijaon muutos on ollut nähtävillä 4.-18.6.2021.

Tonttien 91-42-21-1 ja 91-42-21-10 omistajan esityksestä tonttijaon muutoksessa korttelin 42021 tonttien 1 ja 10 osista on suunniteltu muodostettavan tontit 14 ja 15. Alueella on voimassa 28.11.2018 vahvistettu asemakaava 12487 (lainvoimaistuminen 24.1.2019), jossa tonttijaon muutosalue kuuluu AO/s-korttelialueeseen. Tonttijaon muutosehdotus on ollut nähtävillä 4.-18.6.2021 ja siitä on lähetetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukainen ilmoitus tonttijaon muutoksen hakijalle sekä muille asianosaisille.

Tonttijaon muutosalueen naapurimääräalan 91-42-21-10-M501 omistaja on lähettänyt sähköpostilla muistutuksen tonttijaon muutosehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Kaupungeodeetille 18.6.2021 saapuneessa muistutuksessa asianosainen muistutti seuraavista asioista:

Muistuttajan mielestä laadittava tonttijako ei ole tarkoituksenmukainen ja sen hyväksyminen vaikuttaisi muistuttajan kiinteistön käyttämiseen monella negatiivisella tavalla. Muistuttajan näemyksen mukaan tonttijaon palauttaminen esimerkiksi alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi olisi tarpeellista. Muistuttaja toteaa, että tonttien muodot ja koot eivät ole tarkoituksenmukaisia niiden rakentamisen, käytön ja teknisen huollon kannalta. Muistuttaja on myös huolissaan omistamansa määräalan läpi osoitetuista ajoyhteyksistä. Muistuttaja viittaa muistutuksessaan lisäksi monelta osin asioihin, jotka on tosiasiallisesti ratkaistu jo asemakaavan tultua lainvoimaiseksi tai ovat ratkaistavissa vasta rakennuslupavai-

5.7.2021

heessa. Muistuttajan esiin nostamien molemminpuolisten uusien kulkurasitteiden ja käyttöoikeuksien osalta päätökset tehdään tonttien lohkomistoimituksessa.

Laadittavana oleva tonttijako noudattaa täysin asemakaavassa 12487 osoitetun kaavatontin 91-42-21-12 ulkorajoja. Tonttijako poikkeaa asemakaavan mukaisesta tonttijaotuksesta vain sillä erotuksella, että em. asemakaavassa osoitetun keskimmäisen ja itäisimmän rakennusalan väliin on osoitettu uusi tontinraja ja kaavatontti 12 on siten jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi asemakaavan mahdollistamalla tavalla. Kullekin rakennusosalalle on osoitettu kiinteä 200 k-m²:n rakennusoikeus eikä kaavassa ole muutakaan esitettyä kaavatontin jakamiselle. Kaavatontin jakaminen kahdeksi tontiksi ei aiheuta epätarkoituksenmukaista kiinteistönmuodostusta ja kummallekin tontille on asemakaavassa osoitettu ajoyhteys.

Asemakaavassa kaavatontille 91-42-21-12 on osoitettu kaksi ajoyhteyttä muistuttajan omistaman määräalan (kaavatontin 91-42-21-13) läpi ajo-kaavamerkinnällä, ja jonka selite on ”Ajoyhteys, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu”. Nämä ajoyhteyksien rajaukset on osoitettu myös tonttijakokartalla asemakaavan mukaisina. Kaavatontin 12 itäisimmälle rakennusosalalle on asemakaavan mukainen ajoyhteystarve kaavatontin 13 itäreunaa pitkin riippumatta siitä, muodostuuko kaavatontista 12 yksi vai kaksi tonttia.

Muistuttaja on ostanut määräalan 9.7.2019, jolloin nykyinen asemakaava on ollut lainvoimainen. Kauppakirjan kohdassa MUUT EHDOT 1 todetaan mm. seuraavaa: ”Kaavatonteilla 91-42-21-11 ja 91-42-21-12 on asemakaavan muutoksen nro 12487 (voimaan 24.1.2019) osoittamissa paikoissa oikeus kulkuun ja ajoyhteyteen (ajo) sekä johtojen sijoittamiseen kaavatontin 91-42-21-13 kautta.” Ajoyhteydet on osoitettu myös määräalan kauppakirjan liitteenä ajomerkinnällä. Määräalan kauppakirjassa todetaan myös, että ostajat ovat tutustuneet asiakirjaan ”kaavakartat ja –määräykset selostuksineen 24.1.2019”.

Muistuttaja myös toteaa, että asianosaisille kuulemis- ja ilmoituskirjeen liitteenä lähetetty kartta ”ehdotus tonttijaoksi”, joka on käytännössä luonnos tonttijaosta, ei ollut tarkkuudeltaan riittävä. Kaupunkimittauspalveluista kymmenen päivää ennen nähtävilläoloajan alkua lähetetyssä kuulemis- ja ilmoituskirjeessä kerrotaan, että tonttijakoehdotus on nähtävillä nähtävilläoloaikana kaupungin

5.7.2021

internet-sivuilla ja Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa osoitteessa Työpajankatu 8. Tonttijakoehdotus on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen tonttijakokartalle esittämien vaatimusten mukaisena. Lisäksi kuulemis- ja ilmoituskirjeessä on asian valmistelijoiden yhteystiedot mahdollisia tiedusteluja varten.

Tonttijaolla ei muuteta asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja, muun rakentamisen mahdollista sijoittumista tai mahdollisia ajoyhteyksiä.

Tonttijaon muutos on tehty maanomistajan hakemuksesta noudattaen maanomistusoloja. Tonttijako perustuu voimassa olevan asemakaavan määräyksiin ja on siten tarkoituksenmukainen.

Muodostuvien tonttien 91-42-21-14 ja -15 asemakaavalliset ratkaisut ja mahdollinen uudisrakentaminen sekä sen edellyttämä rakennuslupakäsittely eivät kuulu tonttijaon laatijan toimivaltaan.

Kaupungeingeodeetti katsoo, ettei muistutus anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

5.7.2021

Samalla kaupungeingeodeetti määrää maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla päätöksen tulemaan heti voimaan, ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätösote tonttijaon muutoksen hakijalle sekä määräalan 91-42-21-10-M501 omistajille.

Tonttijakojen pdf-tiedostot löytyvät kaupunginosittain osoitteesta:
www.hel.fi/www/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/maanmittauspalvelut/kiinteistonmuodostus/tontti/hyvaksytyt-tonttijaot

Lisätiedot:

Eero Jalkanen, tiimipäällikkö, puhelin 310 36791
Timo Tutti, toimitusinsinööri, puhelin 310 31874

kaupungeingeodeetti