



§ 451

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kiinteistönmuodostusyksikön päällikön päätöksestä koskien erillisen tonttijaon hyväksymistä

HEL 2023-008182 T 10 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Asunto Oy Kiholinnan oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kiinteistönmuodostusyksikön päällikön 22.5.2023 tekemästä erillisen tonttijaon n:o 13986 hyväksymistä koskevasta päätöksestä nro 22/2023 / 22.5.2023 / 20230522B jäljempänä perusteluista tarkemmin ilmenevin perustein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi
Eero Jalkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 36791
eero.jalkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 9.6.2023 liitteineen / Asunto Oy Kiholinn
- 2 Tonttijaon n:o 13986 hyväksymispäätös / Nro 22/2023 / 22.5.2023 / 20230522B
- 3 Tonttijakokartta n:o 13986 / hyväksytty 22.05.2023
- 4 Asemakaavakartta n:o 5014 / vahvistettu 06.06.1962
- 5 Tonttijakokartta n:o 602 / hyväksytty 26.01.1953
- 6 Tonttijakokartta n:o 9991 / hyväksytty 18.10.1999
- 7 Tonttijakokartta n:o 11471 / hyväksytty 21.07.2008

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Tonttijaon hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh-



Tonttijakoalueen maanomistaja

dosta annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kiinteistönmuodostusyksikön päällikkö on 22.5.2023 tekemällään päätöksellä hyväksynyt erillisen tonttijaon n:o13986, jolla tontin, kiinteistötunnus 91-1-20-9, määräalan 91-1-20-9-M503 omistajan esityksestä tonttijaon muutoksessa kaupunginosan n:o 1 korttelin n:o 20 tontti n:o 9 on jaettu tonteiksi n:ot 16 ja 17. Tonttijakoalueen osoite on Maurinkatu 1b / Liisankatu 1 / Pohjoisranta 20a. Alueella on voimassa 6.6.1962 sisäasiainministeriön vahvistama asemakaava n:o 5014, jossa tonttijaon muutosalue on osoitettu Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) Tonttijakoalueella on voimassa tonttijako n:o 11471, jossa tonttijakoalue on suunniteltu tontiksi n:o 14.

Oikaisuvaatimus ja siinä esitetyt perustelut

Naapurikiinteistön, kiinteistötunnus 91-1-20-12, omistaja on lähettänyt Helsingin kaupungin kirjaamoon 9.6.2023 saapuneella sähköpostilla oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii tonttijaon menettelyä sekä sisältöä koskevin perusteluin, että tonttijakopäätös on kumottava lainvastaisena. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että päätös on puutteellinen ja että siihen on virheellisesti liitetty oikaisuvaatimusohje valitusosoituksen sijaan. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunnan (po. kaupunkiympäristölautakunnan) ei tulisi tutkia oikaisuvaatimusta, vaan päätöksen tehneen viranhaltijan tulisi antaa päätöksestä uusi valitusosoitus, josta valitusaika alkaa kulua.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa KHO:n vuosikirjapäätökseen KHO:2004:97 19.11.2004 ja toteaa, että vastaavaa valitusmenettelyä sovelletaan viranhaltijan (kiinteistöinsinöörin) päätökseen, kun viranhaltijan toimivalta perustuu hallintosääntöön ja asiakkuusjohtajan 19.5.2022 tekemään delegointipäätökseen. Tällä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että tonttijakopäätökseen ei olisi tullut liittää oikaisuvaatimusohjetta vaan valitusosoitus.



Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöksestä ei ilmene onko päätöksen tehnyt kiinteistöinsinööri delegointipäätöksen mukaisen toimivallan asiassa omaava kiinteistönmuodostusyksikön päällikkö eikä osallinen voi tällöin tietää, onko päätöksen tehneellä viranhaltijalla asiassa toimivaltaa. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että päätös on tältä osin puutteellinen ja sitä tulisi korjata.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:ään, jonka mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että hallituksen esityksessä eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta (HE 164/2003 vp) on todettu, että "asemakaavan ohjaava vaikutus on tulkittu niin, että tonttijaolla ei voida poiketa mistään kaavamerkinnästä tai -määräyksestä". Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että voimassa olevan asemakaavan mukaiselle Y-korttelialueen tontille 16 on tonttijaon hakija esittänyt sijoitettavaksi uuden VII-kerroksisen asuinkerrostalon, jonka toteutuminen olisi mahdollista vain, jos voimassa olevassa asemakaavassa olisi AK-merkintä. Lisäksi edelleen, koska tonttijako on laadittu kyseisen hakemuksen perusteella, osoittaa se oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, että v. 1962 asemakaava ei ole lainkaan ollut maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n edellyttämällä tavalla ohjeena tonttijakoa laadittaessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan korttelissa voimassa oleva ensimmäistä kerrosta koskeva rakennuskielto on huomioitava arvioitaessa mahdollisuutta toteuttaa rakennusoikeus suunniteltavalla tontilla 16.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa lisäksi tonttijaon hakijan 6.9.2022 tekemään esisopimukseen sekä vireillä olevan asemakaavan muutoksen valmisteluasiakirjoihin, joiden perusteella tontin 16 alueelle on tavoitteena sijoittaa asuinkerrostalotontti. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tonttien 16 ja 17 välisen rajan suunnittelu olisi suunniteltu ennen tonttijakohakemuksen jättämistä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi annetun hallituksen esityksen (HE 205/2017 vp) yleisperusteluihin, joissa todetaan, että sitovan tonttijaon mukaisen tontin muodostaminen on kaavan toteuttamista. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että tonttijakoehdotuksen mukaisten tonttien 16 ja 17 ollessa voimassa olevassa asemakaavassa Y-alueita ja että kun tonttijakoehdotuksen kanssa samaan aikaan on vireillä tonttijakoaluetta koskeva asemakaavan muutos, tonttijakoehdotus vaarantaa lain tarkoittamalla tavalla kaavan toteutumista ja on siten lain vastainen.



Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset. Tähän viitaten oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että kiinteistöinsinööri (kiinteistönmuodostusyksikön päällikkö) ei ole perustellut sitä, miten Y-korttelialueen jakaminen edistää korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä tilanteessa, jossa asemakaavan muutos on vireillä. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa siihen, että tonttijakohakemus sisältää piirroksen, jossa suunnitelluille tonteille on merkitty AK-merkintä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä muistuttaa siitä, että sitova tonttijako voidaan tehdä osana vireillä olevaa asemakaavaa tai sen lainvoimaistumisen jälkeen erillisenä, jolloin ei ole riskiä siitä, että tonttijako vaarantaisi kaavan toteutumista, mikä on ilmeistä, jos tonttijako tehdään ennen kaavan päätöskäsittelyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kiinnittänyt lisäksi huomiota tonttijakoalueen rajaamiseen.

Oikaisuvaatimuksen yleiset ja muodolliset edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

MRL:n 79 §:n 2 momentin mukaan erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta.

Tonttijaon laatijan osalta on maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 37 §:n 4 momentissa säädetty, että erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto.

Tonttijaon hyväksyjän osalta on hallituksen esityksessä Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998 vp), sen Yksityiskohtaiset perustelut kohdassa (s. 87) todettu 79 §:n osalta, että ”Kunta voisi päättää tonttijaon hyväksymisviranomaisen vapaasti kunnan sisällä (virkamies/lautakunta).”



Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, asiakkuusjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää hyväksyä erilliset tonttijaot sekä päättää niihin liittyvistä toimeenpanotehtävistä.

Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusjohtaja on 19.5.2022 (21 §) tekemällään päätöksellä siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaisen toimivaltansa hyväksyä erilliset tonttijaot sekä päättää niihin liittyvistä toimeenpanotehtävistä Kaupunkiympäristön toimialan Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalveluiden kiinteistönmuodostusyksikön päällikölle.

Voidaan lisäksi todeta, että kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kiinteistönmuodostus-yksikön päällikkö täyttää laki kunnan kiinteistöinsinööristä (557/1995) 2 §:n edellyttämän kiinteistöinsinöörin kelpoisuusehdon eli hänellä on Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla suoritettu tehtävään soveltuva diplomi-insinöörin tutkinto, ja hän on virkasuhteinen.

Kuntalain (410/2015, 91 §), hallintolain (434/2003, 2 §) ja kyseisten lakien perustelujen mukaan kunnan viranomaisella tarkoitetaan kunnan toimielintä tai viranhaltijaa, jolla on oikeudelliseen normiin perustuvaa toimivaltaa. MRL:n 187 §:n mukaisella muulla kunnan viranomaisella, jolta on siirretty asia viranhaltijan ratkaistavaksi, voidaan siten katsoa tarkoitettavan kysymyksessä olevassa tapauksessa asiakkuusjohtajaa, joka on siirtänyt hallintosääntöön perustuvan toimivaltansa kysymyksessä olevissa asioissa kiinteistönmuodostusyksikön päällikölle eli viranhaltijalle.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998 vp) 187 §:n oikaisuvaatimusta koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan muun muassa, että oikaisuvaatimus ei kuulu varsinaiseen muutoksenhakujärjestelmään, vaan kysymys on tavallaan kunnan sisäisestä hallintomenettelystä, jossa viranhaltijan päätös saatetaan kunnan viranomaisen päätettäväksi. Oikaisuvaatimusta koskeva säännös liittyy päätösvallan delegoinnin mahdollistamaan sääntelyyn, joka koskee erityisesti rakentamista ja toimenpiteitä koskevia lupa-asioita. Tällaisissa asioissa päätösvaltaa on mahdollista siirtää viranhaltijalle, joka tekee asiassa päätöksen. Oikaisuvaatimuksella tällainen päätös saatetaan viranomaisen ratkaistavaksi. Viranomaisen tekee asiassa oikaisuvaatimuksen johdosta päätöksensä, joka on mahdollista saattaa varsinaisen muutoksenhaun kohteeksi. Useimmiten oikaisuvaatimus on esivaihe ennen varsinaista muutoksenhakua, vaikka luonnollisestikin on mahdollista, että viranomaisen yhtyy oikaisuvaatimuksen tehneen kantaan ja muuttaa viranhaltijan tekemää pää-



töstä. Oikaisuvaatimus on kuitenkin pakollinen vaihe ennen varsinaista muutoksenhakua.

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Kuntalain 134 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle eräiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkistamiseksi (HE 230/2014 vp) todetaan, että kunnallisasioissa oikaisuvaatimus viranhaltijan päätöksestä tehdään tavallisesti monijäseniselle toimielimelle, jossa päätöksen tehnyt viranhaltija voi toimia asian valmistelijana ja esittelijänä.

Suomen Kuntaliiton Muutoksenhakuoppaassa (Helsinki 2017, sivut 104 ja 105) on katsottu, että maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n oikaisuvaatimusta koskeva säännös liittyy päätösvallan delegoinnin mahdollistavaan sääntelyyn. Oikaisuvaatimusmenettely tulee sovellettavaksi tilanteissa, joissa toimivalta on siirretty kunnan viranomaiselta viranhaltijan ratkaistavaksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tietyt viranomaistehävät on voitu määritellä suoraan esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaiselle, jolta voidaan siirtää toimivaltaa tietyin rajoituksin edelleen viranhaltijoille siten kuin kuntalaissa säädetään (MRL 21.4. §). Toimivaltaisen viranomaisen määrittäminen on voitu jättää kunnan tehtäväksi, jolloin kunta voi suoraan määritellä hallintosäännössä toimivaltaisen viranomaisen. Hallintosäännössä on puolestaan voitu antaa viranomaiselle mahdollisuus siirtää sille osoitettu toimivalta edelleen alaiselleen viranhaltijalle erillisellä päätöksellä. Jos toimivalta on siirretty viranhaltijalle kunnan viranomaiselta, päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisen päätöksen tehneelle viranhaltijalle. Viranhaltija ei kuitenkaan saa ratkaista oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa, koska maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n 4 momentin mukaan hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi. Siten oikaisuvaatimuksen käsittelee aina monijäseninen toimielin. Päätöksen tehnyt viranhaltija toimittaa oikaisuvaatimuksen sen viranomaisen ratkaistavaksi, jolta toimivalta ratkaista asia on viranhaltijalle siirretty.

MRL:n 21 §:n 4 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa (365/1995) säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.



Oikeuskirjallisuudessa on myös katsottu, että maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n 4 momentissa, joka koskee rakennusvalvontaviranomaista ja jonka mukaan hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi, oikaisuvaatimuksella ymmärretään maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:ssä säädettyä oikaisuvaatimusta, joka kohdistuu viranhaltijan siirretyn toimivallan nojalla tekemään päätökseen. Ratkaisun tehnyt viranhaltija ei voi käsitellä oikaisuvaatimusta jo yleisten, esteellisyyttä koskevien säännösten perusteella. Oikeusvarmuuden vuoksi on katsottu tarpeelliseksi säätää, ettei myöskään toinen viranhaltija voi ratkaista oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimusta koskevat asiat joudutaan ratkaisemaan aina monijäsenisessä toimielimessä. (Lauri Jääskeläinen ja Olavi Syrjänen. Maankäyttö- ja rakennuslaki sivu 225)

MRL:ssä voidaan siten katsoa tarkoitetun, ottaen huomioon lain 21 §:n analoginen soveltaminen, oikeusvarmuus sekä kuntalain oikaisuvaatimuksia koskevat säännökset, että lain 187 §:n mukaiset oikaisuvaatimukset käsittelee aina monijäseninen toimielin. Edellä esitetyn mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen ratkaisemaan oikaisuvaatimusta koskevan asian, kun otetaan vielä huomioon, että Helsingin kaupungin hallintosäännön 2 luvun 9 §:n 1 momentti, jonka mukaan kaupunkiympäristölautakunta on toimialalautakunta, joka huolehtii kaupunkiympäristön toimialan tehtävistä lukuun ottamatta lautakunnan jaostoille määrättyjä tehtäviä.

MRL:n 187 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

MRL:n 194 §:n momentin mukaan valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla, muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen, sekä kunnalla.

Hallintolain (434/2003) 59 §:n 2 momentin mukaan vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kirjeen saapumispäivänä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kiinteistönmuodostusyksikön päällikön 22.5.2023 tekemä päätös nro 22/2023 / 22.5.2023 / 20230522B on lähetetty postitse 22.5.2023, ja viimeinen päivä oikaisuvaatimuksen tekemiselle on ollut 12.6.2023.



Oikaisuvaatimus edellä mainitusta päätöksestä on toimitettu sähköpostitse Helsingin kaupungin kirjaamoon 9.6.2023, joten se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle varatun määräajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoituvan kiinteistön omistajana valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle

Lautakunta viittaa kiinteistömuodostusyksikön päällikön 22.5.2023 antamaan päätökseen ja siitä ilmeneviin seikkoihin ja perusteluihin. Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä tai perustetta, joka antaisi aihetta päätöksen lopputuloksen muuttamiseen.

MRL:n 78 §:n 2 momentin mukaan rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jolle näin estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle.

MRL:n 78 §:n 4 momentissa säädetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

MRL 79 § 1 momentin mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa.

MRL:n 80 §:n 2 momentin mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:

- 1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka
- 2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.

MRL:n 80 §:n 4 momentin mukaan tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta.

Tonttijakoalueella on voimassa asemakaava n:o 5014 (vahvistettu 06.06.1962, liite 4), jonka mukaan tonttijakoalue on osa Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tonttijakoalue rajautuu asemakaavan mukaiseen korttelialueen rajaan sekä voimassa oleviin kiinteistörajoihin. Asemakaavassa Y-korttelialueeseen ei kohdistu muita kaavamerkintöjä tai -määräyksiä kuin alueen käyttötarkoituksimerkintä Y ja korttelinumero 20 ja tonttinumero 9. Asemakaavassa ei ole tonttijaon muuttamista tai laatimista rajoittavia merkintöjä tai määräyksiä eikä muutakaan estettä Y-käyttötarkoituksen mukaisen korttelialueen jakamiselle. Tonttijaon



laadinnassa ei ole poikettu asemakaavan kaavamerkinnöistä tai -määräyksistä, vaan asemakaava on ollut ohjeena kyseistä tonttijakoa laadittaessa.

Asemakaavan n:o 5014 ja tonttijaon n:o 602 (hyväksytty 26.01.1953, liite 5) mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä, Y-käyttötarkoituksen mukaista, tonttia 91-1-20-9 on jaettu ja tonttijakoa muutettu aiemmin kahdella erillisellä tonttijaolla (n:o 9991 / hyväksytty 18.10.1999, liite 6 ja n:o 11471 / hyväksytty 21.07.2008, liite 7). Oikaisuvaatimuksen tekijän omistama tontti, kiinteistötunnus 91-1-20-12, on suunniteltu em. tonttijaossa n:o 9991 ja muodostettu tontiksi kiinteistörekisteriin kyseisen tonttijaon mukaisesti.

Sitovan tonttijaon tarkoituksena on suunnitella rakentamiskelpoinen tontti. Kuten oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä on todettu molemmat tontit rajoittuvat katualueeseen eikä niiden kohdalla ole liittymäkieltoa. Tontit on suunniteltu sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista ja tonttijaossa on huomioitu tonttijakoalueella jo sijaitsevat rakennukset.

Suunnitelluille tonteille mahdollisesti rakennettavien rakennusten asemakaavan mukaisuus tulee arvioiduksi rakennuslupavaiheessa. Tonttijaon edellytysten täyttymisen arvioinnissa ei ole vaikutusta tonttijaon hakijan 6.9.2022 tekemällä esisopimuksella eikä vireillä olevan asemakaavan muutoksen valmisteluasiakirjoilla. Asemakaavan muutoksen vireilläololla eikä myöskään tonttien n:o 16 ja n:o 17 välisen rajan suunnittelun tarkalla ajankohdalla voida katsoa olevan merkitystä tonttijaon tarkoituksenmukaisuutta ja asemakaavanmukaisuutta arvioitaessa.

Kaupunginosan n:o 1 korttelissa n:o 20 voimassa oleva rakennuskielto n:o 12812 kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön eikä em. rakennuskiellolla siten ole vaikutusta rakentamattoman tontin n:o 16 alueella. Rakennuskiellon vaikutus tonttien rakentamismahdollisuuksiin ratkaistaan joka tapauksessa vasta mahdollisessa rakennuslupakäsittelyssä rakennusvalvontaviranomaisen toimesta eikä sen sisällön tarkastelu siten kuulu tonttijaon laatijan toimivaltaan.

Tonttijaot laaditaan Helsingissä pääsääntöisesti erillisinä. Ennen tonttijaon laatimista ja hyväksymistä käydään tarvittavat keskustelut muun muassa kaavoittajan sekä rakennusvalvonnan kanssa. Kyseinen menettely mahdollistaa arvioimaan tonttijaon laatimisen tarkoituksen- ja asemakaavan mukaisuuden.

Tonttijaon muutos on laadittu korttelin osan alueelle rajautuen osin korttelin rajaan ja osin kiinteistörajoihin. Tonttijakoalueen toinen maanomis-



taja ei ole huomauttanut tonttijaon laadinnasta. Tonttijaon muutos on siten laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 78.2 ja 80.2 §:ien mukaisesti.

Tonttijaon muutos on tehty hakijan esityksestä noudattaen maanomistusoloja ja voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja on siten tarkoituksenmukainen.

Muut oikaisuvaatimuksen tekijän esiin tuomat asiat ja perustelut eivät ole määräävässä asemassa tonttijakoa laadittaessa.

Lopputulos

Edellä lausuttuun nähden oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kiinteistönmuodostusyksikön päällikön erillisen tonttijaon n:o 13986 hyväksymistä koskeva päätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Oikaisuvaatimus tulee tämän vuoksi hylätä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi
Eero Jalkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 36791
eero.jalkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 9.6.2023 liitteineen / Asunto Oy Kiholinna
- 2 Tonttijaon n:o 13986 hyväksymispäätös / Nro 22/2023 / 22.5.2023 / 20230522B
- 3 Tonttijakokartta n:o 13986 / hyväksytty 22.05.2023
- 4 Asemakaavakartta n:o 5014 / vahvistettu 06.06.1962
- 5 Tonttijakokartta n:o 602 / hyväksytty 26.01.1953
- 6 Tonttijakokartta n:o 9991 / hyväksytty 18.10.1999
- 7 Tonttijakokartta n:o 11471 / hyväksytty 21.07.2008

Oheismateriaali

- 1 Muistutus As Oyt Kiholinna & Pohjoisranta 22
- 2 Muistutus As Oy Kristianinkatu 2

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



05.09.2023

Asia/18

Oikaisuvaatimuksen tekijä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Tonttijaon hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Tonttijakoalueen maanomistaja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös