



§ 577

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kaupungingeodeetin päätöksestä koskien erillisen tonttijaon hyväksymistä

HEL 2021-010522 T 10 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Asunto-osakeyhtiö Venerastin tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kaupungingeodeetin 6.9.2021 tekemästä erillisen tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä n:o 31/2021 jäljempänä tarkemmin ilmenevin perustein.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupungingeodeetti on päätöksellään 6.9.2021 n:o 31/2021 päättänyt hyväksyä erillisen tonttijaon ja tonttijaon muutoksen nro 13695 korttelin ***** tonteilla ***** Vuosaaren Venemestarintiellä sijaitsevan määräalan ***** omistajan hakemuksesta tonttijaon muutoksessa korttelin ***** tontista ***** on suunniteltu muodostettavan tontit ***** Alueella on voimassa 11.1.1985 vahvistettu asemakaava nro 8925 (lainvoimainen 25.1.1985), jossa tonttijaon muutosalue kuuluu AP-korttelialueeseen. Tonttijaon muutosehdotus on ollut nähtävillä 20.8.-3.9.2021 ja siitä on lähetetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 39 §:n mukainen ilmoitus tonttijaon muutoksen hakijalle sekä muille asianosaisille.

Samalla kaupungingeodeetti on päättänyt määrätä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 202 §:n nojalla päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan päätöksen n:o 31/2021 täytäntöönpanokieltoa, koska sen johdosta asiat etenevät kohtuuttoman nopeasti ja tuovat kustannuksia puolin ja toisin. Päätös perustuu vanhaan asemakaavaan, ja tontin pirstomista ei tulisi tehdä, sillä asemakaava on lähes täyteen rakennettu. Asemakaava tulisi ajantasaistaa, mikäli olemassa olevista tonteista pilkotaan näin pieniä yksittäisiä tontteja. Nykyisen tontin jakaminen ei ole käyttötarkoituksen mukainen.

Lisäksi tonttijaon muutoksen myötä liikennejärjestelyt tulevat olemaan vaarallisia, sillä alueella liikkuu paljon kouluikäisiä lapsia peruskoulun ja päiväkodin sijaitessa Venemestarintiellä. Vaikka liikennejärjestelyt eivät



kuulu tonttijakoon, on ne otettava huomioon riskinä, joka tonttijaosta aiheutuu.

Tonttijakopäätöksessä todetaan, että asemakaavalliset ratkaisut mukaan lukien alueen viihtyisyys ja mahdollinen uudisrakentaminen eivät kuulu tonttijaon laatijan toimivaltaan. Tämän päätöksen jälkeen nämä asiat tulevat erityisesti esille, koska uudisrakentaminen kyseiselle tontille edellyttää olemassa olevan autokatoksen purkamista ja autopaikkojen siirtoa. Nämä toimenpiteet muuttavat merkittävästi nykyistä viihtyisää ympäristöä ja asuntojen arvoa, minkä vuoksi päätös on laitettava toimenpidekieltoon eikä tonttijakoa tule tehdä.

Päätöksen perustelut

Tonttijaon laadinta on edennyt normaalissa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämässä aikataulussa. Tonttijaon laadinnasta ilmoittavat kuulemis- ja ilmoituskirjeet on postitettu asianosaisille kiinteistönomistajille 10 päivää ennen nähtävillä olon alkamista (10.8.2021). Lain edellyttämä 14 päivän nähtävilläoloaika on toteutunut (20.8.-3.9.2021). Oikaisuvaatimusaika on ollut 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Tonttijakoprosessin alkuvaiheessa ja sen edetessä asianosaisen kiinteistön omistajan (Asunto Oy Venerasti) osakasta ja isännöitsijää on neuvottu toimimaan oikea-aikaisesti muistutuksen ja oikaisuvaatimuksen tekemiseksi.

Asemakaava nro 8925 (asemakaavan muutos) on vahvistettu vuonna 1985. Tonttijaon alueella kaavamääräys on AP asuinpientalojen korttelialue, joka sallii enimmillään kaksikerroksisten pientalojen ja rivitalojen (enimmillään kolme asuntoa) rakentamisen tonteille. Tonttien rakennusoikeuden määrittävä tehokkuusluku on 0,3. Rakennusaloja ei ole kaavassa määriteltä, mutta rakennuksen etäisyyden tulee kaavamääräysten mukaan olla vähintään 5 m tontin kadunpuoleisesta rajasta ja 4 m muista rajoista. Tonttijako voidaan laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla kuin asemakaavassa on esitetty. Tonttijaon myötä tontille ***** muodostuva rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa ilman asemakaavasta poikkeamista, ja samalla tontti ***** on käyttänyt kaiken rakennusoikeutensa kuitenkin sitä ylittämättä.

Asemakaavan ikä ei vaikuta kaavan vanhentuneisuuteen, vaan merkitystä on asemakaavan toteutumisella. Kaavan vanhentuneisuus todetaan aina erillisellä päätöksellä. Nyt kysymyksessä oleva alue on ollut osittain jo rakentunut ennen vuoden 1985 asemakaavaa ja on toteutunut hyvin suurelta osin asemakaavan mukaisesti. Toteutunut korttelitehokkuus vastaa asemakaavan tavoitetta. Voimassa oleva asemakaava on lisäksi voimassa olevan yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukainen (korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4), joten sitä voi pitää olennai-



26.10.2021

silta osiltaan ajantasaisena. Asemakaavoituksessa ei ole myöskään lähivuosina suunnitteilla käynnistää asemakaavan muutoksia alueelle.

Tonttijaossa molemmat tontin rajoittuvat katualueeseen (Venemestarin tie), eikä asemakaavassa ole liittymäkieltoa Venemestarin tien suuntaan. Kummaltakin tontilta on järjestettävissä oma kulkunsa katualueelle tai tontit voivat käyttää yhteistä ajoneuvoliittymää kiinteistöjen niin sopiessa. Alueen liikennesuunnittelija ei ole nähnyt tonttijakoa ongelmalliseksi, kunhan tonttijakoalueen kohdalla oleva suojatie ja tonttiliittymien riittävä leveys huomioidaan jatkosuunnittelussa. Liikennejärjestelyt ratkaistaan lopullisesti vasta rakennusluvan yhteydessä.

Tonttijakovaiheessa ei voida enää vaikuttaa lainvoimaisen asemakaavan sisältöön. Autokatoksen purkaminen, autopaikkojen siirtäminen ja mahdollinen uudisrakentaminen on ollut mahdollista alkuperäisen tontin ***** alueella koko ajan myös ennen tämän tonttijaon laadintaa. Tonttijaon laatiminen on vain seurausta tontin ***** omistajan (Asunto Oy Paattirasti) päätöksestä myydä sille itselle tarpeeton käyttämätön rakennusoikeus toiselle taholle. Rakennusoikeuden myynti on toteutettu asemakaavan mahdollistamana määrälakauppana, jotta kummallekin taholle muodostuu omat tontit.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 78, 79, 187, 194 ja 202 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 37 §

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

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 Tonttijakopäätös no 31_2021_6.9.2021
- 2 Tonttijakokartta 13695
- 3 Asemakaava no 8925 11.1.1985
- 4 Oikaisuvaatimus 17.9.2021

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Tonttijaon hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 194 §:n mukaan valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on:

- 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;
- 2) muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä
- 3) kunnalla.

Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistaja.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.



26.10.2021

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tässä tapauksessa päätös on lähetetty postitse 6.9.2021, ja viimeinen päivä oikaisuvaatimuksen tekemiselle on ollut 27.9.2021.

Oikaisuvaatimus on toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon 21.9.2021, joten se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle varatun määräajan kuluessa.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

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 Tonttijakopäätös no 31_2021_6.9.2021
- 2 Tonttijakokartta 13695
- 3 Asemakaava no 8925 11.1.1985
- 4 Oikaisuvaatimus 17.9.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Tonttijaon hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös