

22.5.2023

TONTTIJAKOJEN HYVÄKSYMINEN

Kiinteistöinsinööri päätti hyväksyä seuraavat erilliset tonttijaot ja tonttijaon muutokset:

Kortteli/ Tontit	Tjaon nro	Tonttijaon hakija/hakijat
1/20/ 16,17	13986	Senaatti kiinteistöt

Tonttijaon muutosehdotus on ollut nähtävillä 21.4.-5.5.2023.

Tonttijaon nähtävälle asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on lähetetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukainen ilmoitus tonttijaon muutoksen hakijalle sekä muille asianosaisille.

Määräalan 91-1-20-9-M503 omistajan hakemuksesta tonttijaon muutoksessa kaupunginosan 1 korttelin 20 tontista 9 on suunniteltu muodostettavan tontit nro 16 ja 17. Alueella on voimassa 6.6.1962 Sisäasianministeriön vahvistama asemakaava nro 5014, jossa tonttijaon muutosalue kuuluu Y-käyttötarkoituksen mukaiseen korttelialueeseen sekä voimassa on tonttijako nro 11471, jossa tonttijakoalue on suunniteltu tontiksi nro 14.

Tonttijaon muutosalueen vastapäisen kiinteistön 91-1-25-2 omistaja, "*Muistuttaja 1*", ja tonttijakoalueen naapurikiinteistön 91-1-20-12 omistaja, "*Muistuttaja 2*", ovat lähettäneet sähköpostilla muistutukset tonttijaon muutosehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Lisäksi tonttijakoalueen naapurikiinteistön 91-1-20-11 omistaja on yhtynyt *Muistuttajan 2* muistutukseen. *Muistuttajan 2* muistutuksen sisältö on olennaisilta osin ja muistutusaiheiltaan täsmälleen samansisältöinen *Muistuttajan 1* muistutuksen kanssa. Tonttijaon laatijan vastineen voidaan katsoa vastaavan kumpaankin muistutukseen. Kiinteistöinsinöörille 3.5.2023 ja 4.5.2023 saapuneissa muistutuksissa muistutettiin seuraavista asioista:

22.5.2023

Muistuttajien mielestä laadittava tonttijako rikkoo ”maankäyttö- ja rakennuslakia, jonka mukaan asemakaava on ohjeena erillistä tonttijakoa laadittaessa”. Muistuttajat jatkavat, että ”tonttijaolla ei voida poiketa mistään kaavamerkinnästä tai -määräyksestä”. Muistuttajien mielestä asemakaava ei ole ollut lain tarkoittamalla tavalla ohjeena laadittaessa kyseessä olevaa tonttijakoa. Muistuttajat perustelevat näkemystään sillä, että tonttijakoalue on voimassa olevassa asemakaavassa käyttötarkoituksen Y mukaista korttelialuetta (Yleisten rakennusten korttelialue). Muistuttajat jatkavat, että tonttijakoalueella on lisäksi vireillä asemakaavan muutos samaan aikaan tonttijaon laadinnan kanssa, joten laadittava tonttijako vaarantaa voimassa olevan asemakaavan toteutumista. Muistuttajat toteavat, että ”tonttijakoa ei voida tehdä eikä perustella vireillä olevan asemakaavan muutosta koskevien tavoitteiden tai tulevan kaavan sisältötavoitteiden taikka taloudellisten tuotto-tavoitteiden edistämiseksi.” Muistuttajien näkemyksen mukaan tonttijaon laadinnassa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 80 §:ä. Muistuttajat myös toteavat, että ”tonttijako tulisi lain mukaan tehdä osana vireillä olevaa asemakaavaa”, jotta laadittavana oleva tonttijako ei vaarantaisi vireillä olevan asemakaavan toteuttamista. Muistuttajat lisäävät, että laadittavan tonttijaon voi nähdä kaupungin yrityksenä siirtää osa asemakaavoituksen tehtävistä tonttijaon laatijan toimivallan alle ja että maankäyttöratkaisut tulee ratkaista asemakaavoituksessa.

Tonttijaon laatijan vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 5014 tonttijakoalue on Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tonttijakoalue rajautuu asemakaavan mukaiseen korttelialueen rajaan sekä voimassa oleviin kiinteistörajoihin. 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 ja tonttijaon nro 602 (hyv. 26.01.1953) mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia 91-1-20-9 on jaettu aiemmin kahdella erillisellä tonttijaolla (nro 9991 / hyv. 18.10.1999 ja nro 11471 / hyv. 21.07.2008).

Sitovan tonttijaon tarkoituksena on suunnitella rakentamiskelpoinen tontti. Suunnitellulle tontille nro 16 kohdistuva rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa tontin alueella. Samoin suunnitellul-

22.5.2023

le tontille nro 17 kohdistuva rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa tontin alueella ja tontin rakennusoikeus riittää kattamaan tontilla jo sijaitsevien rakennusten käyttämän rakennusoikeuden. 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. Tonttijaossa on huomioitu tonttijaakoalueella jo sijaitsevat rakennukset. Tonttijako on siten tarkoituksenmukainen.

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta. Tonttijaon muutos on laadittu tonttijaokoaluen toisen maanomistajan hakemuksesta hakijan esittämällä tavalla kiinnittäen huomiota maanomistusoloihin. Tonttijaokoaluen toinen maanomistaja ei ole muistuttanut tonttijaosta ja 22.12.2022 tehdyn kiinteistönluovutuksenkin perusteella maanomistajat ovat tonttijaosta yksimielisiä, sillä kyseisen kiinteistönluovutuksen tarkoituksena on ollut muodostaa erilliset tontit.

Tonttijaon muutosta hakiessaan hakijan ei tarvitse esittää erityisiä perusteita tonttijaon laatijalle tai muille asianosaisille. Tonttijaon laatijan kannalta oleellista tonttijaon laatimisessa ovat erityisesti laadittavan tonttijaon tarkoituksenmukaisuus, voimassa olevan asemakaavan noudattaminen ja kyseessä olevassa tilanteessa lisäksi tonttijaokoaluen maanomistajien yksimielisyys laadittavasta tonttijaosta (MRL 80 § 2 mom.).

Muistuttajien mainitsema asemakaavan muutos on vireillä tonttijaokoalueella. Tonttijaokoalueelle muodostuvan välirajan sijainti suunniteltujen tonttien nro 16 ja 17 välillä on tonttijaon hakijan ja alueen asemakaavoituksesta vastaavan asemakaava-arkkitehdin yhteistyössä suunnittelema sijainti. Tonttijaokoalueelle kohdistuvan asemakaavamuutoksen vireilläolo ei aiheuta estettä tonttijaon muutoksen laatimiselle. Tonttijaon laatijan näkökulmasta vain voimassa oleva asemakaava on ohjeena tonttijaon laadinnassa. Täten tonttijaon muutoksen ei myöskään voida katsoa vaarantavan vireillä olevan ja siten tulevaisuudessa vain mahdollisesti hyväksyttävän ja voimaan tulevan asemakaavan toteuttamista. Maankäytölliset ratkaisut osoitetaan asemakaavassa ja tonttijaokoaa voidaan tarvittaessa muuttaa uuden asemakaavan mukaiseksi, mikäli mahdollinen asemakaavanmuutos antaa siihen aiheita. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä, että tonttijaokoaa tulisi laatia osana asemakaavaa, vaan tonttijaokoaa voidaan aina laatia myös

22.5.2023

erillisenä, kuten Helsingissä johdonmukaisesti asemakaavoissa nykyisin myös määrätään.

Muistuttajien viittaamien mahdollisten esisopimusten sisällön tulkinta ei kuulu tonttijaon laatijan toimivaltaan.

Kiinteistöinsinööri katsoo, ettei muistutukset anna aihetta enempään toimenpiteisiin.

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

Päätösote tonttijaon muutoksen hakijalle eli määräalan 91-1-20-9-M503 omistajalle sekä kiinteistöjen 91-1-25-2, 91-1-20-12, 91-1-20-11 ja 91-1-20-9 omistajille.

Hyväksytyjen tonttijakojen kartat löytyvät pdf-tiedostoina osoitteesta <http://kartta.hel.fi> ja valitsemalla:

Aineistot → Kiinteistöt, määräalat ja rakennukset → Tonttijaot

Lisätiedot:

Eero Jalkanen, tiimipäällikkö, puhelin 310 36791

Timo Tutti, toimitusinsinööri, puhelin 310 31874

kiinteistöinsinööri