



§ 392

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kaupungingeodeetin päätöksestä koskien erillisen tonttijaon hyväksymisestä

HEL 2020-006239 T 10 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kaupungingeodeetin 20.4.2020 tekemästä erillisen tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä esittelijän perusteluista tarkemmin ilmenevin perustein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi
Timo Tutti, toimitusinsinööri, puhelin: 310 31874
timo.tutti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 4.5.2020
- 2 Hakemus, toimenpidepyyntö 2.6.2020
- 3 Muistutus 3.4.2020
- 4 Tonttijakojen hyväksymispäätös 20.4.2020
- 5 Tonttijakokartta 13467

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kaupungingeodeetti on 20.4.2020 tekemälään päätöksellä hyväksynyt erillisen tonttijaon nro ***** jolla tontin, kiinteistötunnus ***** määräalan omistajan esityksestä tonttijaon muutoksessa korttelin ***** on jaettu tonteiksi nrot ***** Alueella on voimassa 14.6.1982 vahvistettu asemakaava nro 8280, jossa tonttijaon muutosalue kuuluu AO-korttelialueeseen. Tonttijaon muutosehdotus on ollut nähtävillä 20.3. – 3.4.2020 ja siitä on lähetetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukainen ilmoitus tonttijaon muutoksen hakijalle sekä muille asianosaisille.

Tonttijaon muutosalueen naapurikiinteistön, kiinteistötunnus ***** omistaja on lähettänyt sähköpostilla muistutuksen tonttijaon muutosehdotuksesta nähtävilläoloaikana 3.4.2020. Saapuneessa sähköpostiviestissä muistuttaja on vaatinut, ettei tonttijakoa tule hyväksyä.

Perusteluina muistuttaja on viittannut maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä myös MRL) seuraaviin kohtiin:

- MRL 78.4 §, jonka mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.
- MRL 79.1 §, jonka mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa.
- MRL 80.2 §, jonka mukaan sitovan 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.

Lisäksi muistuttaja on perustellut vaatimustaan sillä, että voimassa oleva asemakaava ei ole ajantasainen, alue on suunnittelutarvealuetta, tonttijakoalue kuuluu Santahaminan ampumamelualueeseen ja tonttijako jatkaa Kutteritien tiivistämistä.

Kaupungingeodeetin perustelut muistutukseen:

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

Asemakaava on pääosin toteutunut, ja maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentin perusteella sen ajanmukaisuutta ei ole tarpeen arvioida. Alue ei kuulu suunnittelutarvealueeseen, koska alueella on asemakaava.



Tonttijakoalue kuuluu Santahaminan ampumamelualueeseen, mutta se ei ole esteenä tonttien jakamiselle. Mahdolliset meluhaitat otetaan huomioon rakennusten suunnittelussa ja ne käsitellään rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Tonttijako noudattaa Helsingin kaupungin 15.3.2019 laatimaa Jollaksen suunnitteluperiaatetta, jonka mukaan pientalotonttien täydennysrakentamista halutaan edistää jakamalla suuria pientalotontteja pienemmiksi.

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

Edellä viitattuihin perusteluihin nojaten kaupungingeodeetti on päätöksessään 20.4.2020 katsonut, ettei muistutus antanut aihetta enempiin toimenpiteisiin, ja päättänyt samalla määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla päätöksen tulemaan heti voimaan jo ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätösote on lähetetty tonttijaon muutoksen hakijalle sekä naapurikiinteistön, kiinteistötunnus ***** omistajalle.

Oikaisuvaatimus ja siinä esitetyt perustelut

Naapurikiinteistön, kiinteistötunnus ***** omistaja on lähettänyt 4.5.2020 saapuneella sähköpostilla oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtajalle tonttijaon hyväksymispäätöksestä.

Sähköpostiviestissä oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii tonttijakopäätöksen purkamista perusteettomana ja lainvastaisena perusteluinaan aikaisemmassa muistutuksessaan olevat asiat. Lisäperusteluna oikaisuvaatimuksen tekijä on maininnut muun muassa Jollaksen suunnitteluperiaatteiden pätemättömyyden.

Oikaisuvaatimuksen yleiset ja muodolliset edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n 2 momentin mukaan erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n 4 momentin mukaan erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto.

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 liitetyistä toimeenpanotehtävistä.



Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusjohtaja on 1.6.2017 (18 §) tekemällään päätöksellä siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaista toimivallansa hyväksyä erilliset tonttijaot sekä päättää niihin liittyvistä toimeenpanotehtävistä kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Lain kyseisen pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Kuntalain (91 §), hallintolain (2 §) ja kyseisten lakien perustelujen mukaan kunnan viranomaisella tarkoitetaan kunnan toimielintä tai viranhaltijaa, jolla on oikeudelliseen normiin perustuvaa toimivaltaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 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 kaupungingeodeetille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

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

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. Oikaisu-



vaatimusta koskeva säännös liittyy päätösvallan delegoinnin mahdollistavaan 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 päätöstä. Oikaisuvaatimus on kuitenkin pakollinen vaihe ennen varsinaista muutoksenhakua. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen ratkeaa jäljempänä säänneltyjen erityisten valitusoikeutta koskevien säännösten mukaisesti.

Hallituksen esityksessä 194 §:n valitusoikeutta erillisestä tonttijaosta koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan muun muassa, että tonttijako voidaan hyväksyä joko asemakaavassa tai erillisenä tonttijakona. Tonttijako koskee pääsäännön mukaan vain samassa korttelissa olevien kiinteistöjen omistajia tai haltijoita, koska korttelin maankäyttö ja rakentaminen on jo ratkaistu asemakaavassa. Jos tonttijako tehdään vain osassa korttelia, se koskee lähinnä tonttijakoalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia tai haltijoita. Joskus tonttijaolla voi olla vaikutusta kadun tai muun kapeahkon alueen toisella puolella vastaapäätä olevaan kiinteistöön. Valitusoikeus esitetään rajattavaksi näihin intressitahoihin sekä kuntaan.

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

Lain kyseisen pykälän 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 (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 ratkais-



tavaksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tietyt viranomaistehtävät 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.

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)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa voidaan siten katsoa tarkoitettua, 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.



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 päätös on lähetetty postitse 20.4.2020, ja viimeinen päivä oikaisuvaatimuksen tekemiselle on ollut 11.5.2020.

Oikaisuvaatimus on toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon 4.5.2020, joten se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle varatun määräajan kuluessa.

Hakijalla on tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajana valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä

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

Asemakaava on pääosin toteutunut ja maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentin perusteella sen ajanmukaisuutta ei ole tarpeen arvioida. Alue ei kuulu suunnittelutarvealueeseen, koska alueella on asemakaava.

Tonttijakoalue kuuluu Santahaminan ampumamelualueeseen, mutta se ei ole esteenä tonttien jakamiselle, eikä alueelle ole myöskään asetettu erillistä rakennuskieltoa. Mahdolliset meluhaitat otetaan huomioon rakennusten suunnittelussa ja ne käsitellään rakennuslupaprosessin yhteydessä, johon tonttijaon laatijalla ei ole toimivaltaa.

Tonttijako noudattaa Helsingin kaupungin laatimaa Jollaksen suunnitteluperiaatetta (päivitetty 4.6.2019), jonka kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 11.6.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi (317 §).

Kutteritie kokonaisuudessaan kuuluu edellä mainittujen suunnitteluperiaatteiden aluerajaukseen. Pientalotonttien täydennysrakentamisen edistämistä koskevat niihin kirjatut periaatteet, kuten ”olemassa olevia suuria pientalotontteja on mahdollista jakaa pienemmiksi ja tonteilla voidaan sallia useampiasuntoiset rakennukset”.

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

Esittelijä



16.06.2020

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi
Timo Tutti, toimitusinsinööri, puhelin: 310 31874
timo.tutti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 4.5.2020
- 2 Hakemus, toimenpidepyyntö 2.6.2020
- 3 Muistutus 3.4.2020
- 4 Tonttijakojen hyväksymispäätös 20.4.2020
- 5 Tonttijakokartta 13467

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös