



## § 463

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

HEL 2021-008511 T 10 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupunkimittauspalvelun kaupungingeodeetin 5.7.2021 tekemästä erillisen tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä n:o 27/2021 jäljellä tarkemmin ilmenevin perustein.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupungingeodeetti on päätöksellään 5.7.2021 nro 27/2021 päättänyt hyväksyä erillisen tonttijaon ja tonttijaon muutoksen numero 13673 korttelin 42021 tonteilla 14 ja 15. 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 n:o 12487 (lainvoimainen 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 (895/1999) 39 §:n mukainen ilmoitus tonttijaon muutoksen hakijalle sekä muille asianosaisille.

Samalla kaupungingeodeetti on määrännyt 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 oikaisua niin, että alkupe-  
räinen tonttijakosuunnitelma tulee voimaan. Tontti halutaan nyt jakaa  
eri tavalla, kun aiemmassa suunnitelmassa. Oikaisuvaatimuksen teki-  
jöiden mukaan jokainen erillinen tontti muodostaa erillisen rasi-  
teen heille maanomistajina, kun jokaisen erillisen tontin erilliset omistajat  
näyttävät suunnitelmien mukaan käyttävän heidän tonttia kulkuunsa.  
Helsingin Seurakuntayhtymä ja Helsingin kaupunki ovat tehneet tämän  
uuden tonttijaon tonttien ostajaehdokkaiden vaatimuksesta. Oikaisu-  
vaatimuksen tekijöiden mukaan kyseiset ostajat ovat jo valmiiksi ilmoit-  
taneet pyrkivänsä estämään heidän kulkunsa autotalliinsa. Oikaisuvaat-



timuksen tekijät vastustavat tontin jakamista kahteen, sillä tämä jako on heille aiemmin esitettyjen jakojen vastainen.

#### Päätöksen perustelut

Asemakaavassa n:o 12487 (asemakaavan muutos) tonttijako on esitetty ohjeellisena ja asemakaavan määräysten mukaan tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako. Tällöin tämän asemakaavan muutoksen alueella kaavatonttia koskeva ensimmäinen tonttijako voidaan laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla kuin asemakaavassa on ohjeellisesti esitetty. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tonttijakopäätös on asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen ensimmäinen ko. kaavatonttia koskeva tonttijako eikä ko. kaavatonttiin liity muita tonttijaon laatijan tekemiä tonttijakosuunnitelmia.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalle kaavatontille 91-42-21-12 on asemakaavassa osoitettu kolme rakennusala ja kullakin rakennusalueelle on 200 km<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Lisäksi asemakaavassa kaavatontille n:o 12 on osoitettu kaksi ajoyhteyttä oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman määräalan (kaavatontin 91-42-21-13) läpi ”ajo”-kaavamerkinnällä, jonka selite on ”Ajoyhteys, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu”. Asemakaavan mukaisten ajoyhteyksien rajaukset on osoitettu tonttijakokartalla asemakaavan mukaisina. Kaavatontin nro 12 itäisimmälle rakennusalueelle on asemakaavan mukainen tarve ajoyhteydelle kaavatontin n:o 13 itäreunaa pitkin riippumatta siitä, muodostuuko kaavatontista n:o 12 yksi vai kaksi tonttia. Tonttijako ei aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjaotukselle, tonttijaolla ei muuteta asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja tai rakentamisen mahdollista sijoittumista eikä mahdollisia ajoyhteyksiä. Tonttijako perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräykseen. Tonttijako on siten tarkoituksenmukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat ostaneet määräalan (vastaa kaavatonttia 91-42-21-13) 9.7.2019 Helsingin kaupungilta, jolloin nykyinen asemakaava on ollut lainvoimainen. Kaupunkikirjan kohdassa MUUT EHDOT 1 todetaan muun muassa 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 määräalaa koskevan kaupunkikirjan liitekartassa ajo-merkinnällä. Määräalan kaupunkikirjassa todetaan myös, että ostajat ovat tutustuneet asiakirjaan ”kaavakartat ja –määräykset selostuksiin 24.1.2019”. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat siis olleet tietoisia, että kaavatontin n:o 13 läpi tulee hyvin todennäköisesti tarve kulkea asemakaavassa osoitetuissa kohdin, jotta noin puoli vuotta kaupante-



14.09.2021

koa ennen lainvoimaistuneen asemakaavan mukaisen rakentamisen ja maankäytön on ylipäätään mahdollista toteutua.

Tontille pääsemiseksi vaadittavan kulkuyhteyden ja muiden mahdollisten rasitteiden perustamisesta päätetään vasta tonttijaon lainvoimaistumisen jälkeen tehtävässä tontin lohkomistoimituksessa. Tonttijakokartalla kuitenkin esitetään asemakaavan mukaiset ajoyhteydet ja tarvittaessa tonttijako-alueen maanomistajien kaupakirjassa hyväksymät tai erillisessä rasitesopimuksessa sopimat kulkuyhteydet.

Tonttijaon laatija (Helsingin kaupunki) on laatinut kyseessä olevan tonttijaon maanomistajan (Helsingin Seurakuntayhtymä) hakemuksesta. Tonttijako noudattaa maanomistusoloja hakijan omistaessa koko tonttijakoalueen eli koko kaavatontin n:o 12 alueen. Tonttijaon laatija ei ota kantaa tonttijaon hakijan intresseihin tonttijakoalueen tulevasta maanomistuksesta, mutta voi todeta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen perusteella, että tonttijako-alueen muodostajakiinteistöihin kohdistuu kiinteistökaupan esisopimuksia.

Sovelletut lainkohdat

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 37 §

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

Esittelijä

vs. 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 5.7.2021
- 2 Tonttijakokartta 13673
- 3 Asemakaava 12487

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

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 tontti-jaon 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.

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksen kohteena



14.09.2021

oleva päätös on lähetetty postitse 5.7.2021, ja viimeinen päivä oikaisuvaatimuksen tekemiselle on ollut 27.7.2021.

Oikaisuvaatimus on toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon 22.7.2021, joten se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle varautun määräajan kuluessa.

**Esittelijä**

vs. 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 5.7.2021
- 2 Tonttijakokartta 13673
- 3 Asemakaava 12487

**Oheismateriaali**

- 1 Oikaisuvaatimus 22.7.2021

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijät

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös