



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tonttijaon hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 86029 tontit 8, 9 ja 10 / AK

VD/3562/10.01.00.00/2020

AK/KJ/RP

Alueen maanomistajat ovat hakeneet tonttijakoa, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kolmeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 27.5.2020 tonttijakoehdotuksen nro 10430. Ehdotus oli nähtävillä 9.-22.6.2020. Valituksen tekijät jättivät muistutuksen 15.6.2020. Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijakoehdotuksen 1.9.2020. Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeudelle, joka pyytää lausuntoa. Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta antaa kaupungin lausunnon.

Muistutuksen tekijät esittävät muistutuksessaan, että tulevien tonttien tulisi rajoittua suoraan katu-alueeseen ja että uusia tontteja tehtäisiin vain kaksi kappaletta. Muistuttajat viittaavat kulkuyhteyksien järjestämisen osalta MRA 37 §:n 1 momenttiin. Muistuttajat esittävät myös, että kolmen uuden tontin tekemisellä kierrettäisiin alueen asemakaavan AO-korttelialueita koskevia määräyksiä. Lisäksi muistuttajat esittävät, että tonttijakokartassa osoitettu ajoyhteys tontille 10 rajapisteiden 999 ja 72 välillä tulisi olemaan häiritsevä ja hyvin lähellä viereistä rakennusta sekä vaarantaa kiinteistön 92-404-3-313 puolella sijaitsevan kaivon.

Alueen asemakaava nro 860300 on tullut voimaan 28.7.2004. Tonttijakoalue kuuluu erillispientalojen (AO) -korttelialueeseen 86029, jossa rakennustehokkuus on 0,2. Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaan yksiasuntoisia rakennuksia ja tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Asemakaavassa ei ole kyseiselle korttelialueelle osoitettu tonteille mitään minimikokovaatimuksia.

MRA 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. MRA 37 §:n 2 momentin mukaan lainkohdan 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta. MRA 37§:n 2 momentin nojalla kulkuyhteys voidaan siis laillisesti järjestää kadulta rasitteena yhden tontin kautta kahdelle tontille.

Korttelissa 86029 on toteutettu aiemminkin nyt päätettävän tonttijaon kanssa samanlainen yhden tilan jakaminen kolmeksi tontiksi, joista yhdelle tontille ajoyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla voidaan todeta, että nyt laadittava tonttijako noudattaa alueen AO-korttelille asetettuja määräyksiä sekä on ajoyhteyden osalta MRA 37 §:n mukainen. Muistuttajien omistama rakennus kiinteistöllä 92-404-3-313 ei sijaitse poikkeavan lähellä rajaa, vaan viiden metrin päässä rajasta, joten rajan viereen osoitettavan ajoyhteyden tontin 9 läpi tontille 10 ei voida myöskään katsoa aiheuttavan poikkeavaa häiriötä kiinteistölle 92-404-3-313. Myöskään kaivon sijainti kiinteistön 92-404-3-313 puolella ei ole este rasitetien osoittamiselle rajan tuntumaan.

Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijakoehdotuksen siten, että toinen osoitettu kulkuyhteys tulevalle tontille 10 tontin 8 kautta poistetaan tonttijaosta. Tonttijako on laadittu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen, ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.



Kaupungingeodeetti päätti 1.9.2020 § 39 hyväksyä tonttijaon muutosehdotuksen nro 10430.

Naapurikiinteistön omistajat ovat valittaneet kaupungingeodeetin päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkia antamaan lausunnon valituksen johdosta 20.11.2020 mennessä.

Kaupungingeodeetti ehdottaa, että hallinto-oikeudelle annetaan liitteenä olevan esityksen mukainen lausunto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto valituksesta, joka on tehty korttelin 86029 uusien tonttien 8, 9 ja 10 tonttijaon nro 10430 hyväksymispäätöksestä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiassa 21767/03.04.04.04.16/2020
- Valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
- Tonttijako nro 10430, hyväksymispäätös
- Tonttijakokartta: tonttijako nro 10430
- Muistutus nähtävillä olleesta tonttijaosta nro 10430
- Ote asemakaavasta ja pohjakartasta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Asemakaavan nro 860300 kaavamääräykset

Täytäntöönpano: Helsingin hallinto-oikeus/lainkäyttösihteeri, kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi