



16.11.2020

VD/7247/10.01.00.00/2020

Kaupunkiympäristön toimiala/  
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus  
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

---

## Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10474 hyväksyminen korttelin 94202 tonteille 23, 24 ja 25

Hakunilan kaupunginosan korttelin 94202 (nähtävillä olleen ehdotuksen uudet tontit 23, 24, 25 ja 26, päätöksen mukaiset uudet tontit 23, 24 ja 25) tonttijakoehdotus nro 10474 on ollut 13.10.-26.10.2020 julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti.

Alueen asemakaava nro 940500 on tullut voimaan 23.8.1985. Tonttijakoalue kuuluu omakoti- ja kasvitarharakennusten (AOV1) -korttelialueeseen 94202. Tonttijakoalueella on asemakaavassa osoitettu kiinteä rakennusoikeus rakennusaloittain. Korttelialueella saa käyttää kullekin rakennusalueelle sallitusta suurimmasta kerrosalasta enintään 360 neliometriä omakoti- ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten rakentamiseen.

Tonttijakoalueen kiinteistön 92-420-12-9 yhteisomistajat ovat tehneet tonttijakoehdotuksesta kaksi muistutusta. Kiinteistön yhteisomistajista ja ovat tehneet yhteisen muistutuksen ja toisen muistutuksen ovat jättäneet kiinteistön muut yhteisomistajat ja . ja ovat hakeneet kiinteistölle 92-420-12-9 tonttijakoa ja halkomista. Kiinteistön yhteisomistajat eivät ole päässeet yhteisymmärrykseen kiinteistön jakamisesta, joten nyt suoritettava tonttijako edeltää kiinteistön mahdollisen jakamisen käsittelyä halkomistoimituksessa.

ja ovat tuoneet muistutuksessaan esiin, että molempien katuun rajoittuvien tonttien 23 ja 25 läpi ei pitäisi olla kulkuyhteyttä takatonteille 24 ja 26. He esittävät myös, että kulkuyhteys olisi vain tontin 25 kautta ja että tila 92-420-3-97 osoitettaisiin tonttijaossa yhdeksi tontiksi. Muistutuksessa kysytään myös, miksi tila 92-420-3-97 on otettu mukaan tonttijakoon, vaikka alkuperäinen tonttijakohakemus koskee vain kiinteistöä 92-420-12-9. Edelleen muistutuksessa huomautetaan tämän tilan 92-420-3-97 tonttijaon kustannusten kohdentamisesta vain kyseisen tilan omistajille.

ja ovat tuoneet muistutuksessaan esille, että kiinteistön 92-420-12-9 tonttijaon tulisi noudattaa lainhuudon mukaisia omistussuhteita. He viittaavat myös aiemmin hakemaansa ennakkotulkintaan, ja että tonttijako tulisi suorittaa sen mukaisesti. Muistutuksessa mainitaan, että tontti 25 ei olisi voimassa olevan asemakaavan mukainen, koska se on osa tämänhetkistä kaavatonttia 12. Muistutuksessa esitetään myös jo vaatimuksia siitä, kenelle pitäisi jakaa mikäkin osa kiinteistöstä 92-420-12-9. Muistutuksen mukaan tontin 25 kautta ei tule osoittaa kulkua takatontille, koska se nähdään tarpeettomana ja korkeuserojen kannalta hankalana toteuttaa. Muistutuksen tekijät haluaisivat säilyttää omistamansa kiinteistön 92-420-3-97 ja omistamansa osuuden kiinteistöstä 92-420-12-9 yhtenä kokonaisuutena. Muistutuksessa mainitaan, että kiinteistölle 92-420-3-97 suunniteltu tonttijaon muutos tulisi poistaa.

Muistutusten perusteella tonttijako muutettiin niin, että tonttien 23, 24, 25 ja 26 sijaan nyt tonttijako käsittää uudet tontit nro:t 23, 24 ja 25. Muutoksessa kiinteistön 92-420-3-97 alueelle tulevat kaksi rakennuspaikkaa muutettiin yhdeksi tontiksi nro 24. Tämän vuoksi



16.11.2020

VD/7247/10.01.00.00/2020

Kaupunkiympäristön toimiala/  
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus  
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

---

nähtävillä olleen tonttijaon muutoksen mukaisen tontin nro 25 kautta osoitettu kulku tontille nro 26 poistettiin ja tämän päätöksen mukaiselle tontille nro 24 tapahtuva kulku on osoitettu tontin nro 23 kautta. Muutoksen jälkeen tonttia nro 23 ei enää ympäröi ajotiet molemmin puolin itä-länsisuunnassa. Viralliset kulkurasitteet perustetaan myöhemmin kiinteistötoimituksessa, jossa tontit muodostetaan.

Tonttijakoa on haettu vain kiinteistön 92-420-12-9 alueelle, mutta 20.5.1986 voimaan tullut tonttijako käsittää myös kiinteistön 92-420-3-97 alueen. Nyt päätettävä tonttijako kumoaa 20.5.1986 voimaan tulleen tonttijaon, joten MRL 80 §:n nojalla tonttijako tuli laajentaa haetun kiinteistön lisäksi ulottumaan koko aiemmin laaditun tonttijaon alueelle. Tonttijakoalueen laajentaminen viran puolesta ei tuo hakijoille haetun tonttijaon laatimiskuluihin lisäkustannuksia.

Tonttijako on tarkoituksenmukainen ja siinä on kiinnitetty huomiota maanomistusoloihin MRL 78.4 §:n mukaisesti. Tarkoituksenmukaisuutta tarkasteltaessa on otettu huomioon tonttien muodot, rakennusalueen ulottuvuudet sekä tulevien tonttien muodostaminen halkomalla. Tonttijako on asemakaavan mukainen ja tonttien 23 ja 25 rajat noudattelevat asemakaavan mukaisia rakennusaloja. Tontti 24 käsittää kahden eri rakennusalan alueet.

Huomion arvoista on myös, että tontin pinta-ala ei vaikuta rakennusoikeuteen, koska rakennusoikeus on annettu rakennusaloittain ja rakennusoikeus on edelleen jaettu rakennusalan pinta-alan suhteessa. Nämä suhteelliset pinta-alat eivät kuitenkaan muutu, koska rakennusalat sijoittuvat kahden eri kiinteistön 92-420-12-9 ja 92-420-3-97 alueille. Tonttien muodostamisen edellytyksenä nykyiset maanomistussuhteet huomioiden on, että tulevat tontit rajoittuvat nykyisiin kiinteistörajoihin rajamerkkien nro:t 38, 88 ja 37 kohdille. Tonttien pinta-alat vaikuttavat kuitenkin tonttien rakennettavuuteen ja rakennusten sijoitteluun rakennusalojen sisällä. Nyt päätettävällä tonttijaolla voidaan toteuttaa rakennusalojen tarkoituksenmukainen hyödyntäminen tonteilla 23 ja 25 ottaen huomioon rakennusten vähimmäisetäisyysvaatimukset naapurikiinteistön rajoista.

Tonttijako ei ota kantaa siihen, miten halkomisessa alue tullaan jakamaan osaomistajien kesken eikä siihen, kuinka suuret mahdolliset korvaukset tulevat olemaan. Tonttijaossa on huomioitu maanomistusolot niin, että tontit voidaan kiinteistönmuodostamislain mukaan muodostaa tonttijaon mukaisiksi tonteiksi. Kiinteistöjä 92-420-12-9 ja 92-420-3-97 ei voi nykyisten lainhuutojen vuoksi KML 32 §:n ja 53 §:ien nojalla yhdistää, joten niiden alueita ei voi yhdistää tonttijaossa samoihin tontteihin. Tämän tonttijaon kumoava tontti nro 12 on myös sellainen, jota ei voitaisi 20.5.1986 voimaan tulleen tonttijaon nro 2097 ja nykyisten maanomistusolojen vuoksi muodostaa tontiksi ilman omistusjärjestelyjä.

Kiinteistöistä 92-420-3-97 ja 92-420-12-9 on tehty ennakkolaskenta vuonna 2019, jonka tilasivat ja . Nyt päätettävä tonttijako ei voi nojata pelkästään kyseiseen ennakkolaskentaan, koska se on laadittu ainoastaan toisen osapuolen pyynnöstä ja näkemyksiä noudattaen. Osapuolet ovat esittäneet nyt laadittavalle viralliselle tonttijaolle osin ristiriitaisia vaatimuksia, joita kaikkia ei voida noudattaa. Nyt päätettävä tonttijako on



16.11.2020

VD/7247/10.01.00.00/2020

Kaupunkiympäristön toimiala/  
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus  
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

---

MRL 78 §:n mukaisesti tarkoituksenmukainen ja siinä on kiinnitetty huomiota maanomistusoloihin. MRL 79 §:n mukaisesti tonttijako noudattaa alueen voimassa olevaa asemakaavaa. Lisäksi MRA 37 §:n mukaisesti tontit on tonttijaossa muodostettu sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

**Päätös:** Päätän hyväksyä Hakunilan kaupunginosan korttelin 94202 (tonttijakotontit 23, 24 ja 25) tonttijakoehdotuksen nro 10474 siten, että tonttijaossa suunnitellaan yhteensä kolme uutta tonttia ja kiinteistölle 92-420-3-97 suunnitellaan vain yksi tontti. Tontin 25 kautta osoitettu kulkuyhteys takatontille poistetaan tonttijaosta. Tonttijako on laadittu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen, ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

**Liitteet:** Tonttijakokartta

**Päiväys** Vantaa 16.11.2020

Allekirjoitus

**Nimen selvennys** Junttila Kimmo

**Virka-asema** Kaupungeingeodeetti

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

**Täytäntöönpano:** Kaupunkimittaus, tiedoksi saantitodistuksella: muistutuksen tekijä

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

**Aika:** 18.11.-28.12.2020

**Paikka:** Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi



16.11.2020

VD/7247/10.01.00.00/2020

Kaupunkiympäristön toimiala/  
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus  
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

---

## Valitusosoitus

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava taikka lähetin välityksellä tai postitse taikka sähköpostitse toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, osoite Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi viimeistään ennen virka-ajan päättymistä kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen tiedoksisaantipäivästä.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmä on valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitettava ja sen oheen liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava. Valituskirjelmästä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen. Valituskirjelmässä on mainittava valittajan, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 260 euroa.