



Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset hakemuksiin lainvoiman saaneiden päätösten purkamisesta / tonttijaon muutos korttelin 72114 tontille 23

KUNTEK/4505/10.01.00.00/2009

HW/PT

72 kaupunginosan Asola korttelin 72114 tontin 23 (uudet tontit 34 ja 35, osoite Asolantie 23) tonttijaon muutosehdotus nro 6712 oli 19.5.-1.6.2009 julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti. Tonttijaon muutos tuli vireille tonttijakotontin 35 omistajan hakemuksesta. Ehdotuksessa tonttijakotontin 34 ajoyhteys oli osoitettu tonttijakotontin 35 pohjoisrajalle.

Suunnitellun tontin 34 omistaja teki tonttijakoehdotuksesta muistutuksen koskien tonttia 34 varten osoitetun ajoyhteyden paikkaa tontin 35 alueella. Muistuttajan mielestä ajoyhteys olisi osoitettava tontin 35 pohjoisrajan sijasta etelärajalle, koska tontin 34 autokatos sijaitsee lähellä tontin etelärajaa.

Tonttijakoehdotus oli uudelleen nähtävillä 22.9.-12.10.2009 siten muutettuna, että tonttijakotontin 34 ajoyhteys on osoitettu tonttijakotontin 35 etelärajalle.

Tonttijakotontin 35 omistaja teki uudesta tonttijakoehdotuksesta muistutuksen koskien ajoyhteyden paikkaa. Muistuttajan mielestä ajoyhteys olisi osoitettava tontin 35 etelärajan sijasta pohjoisrajalle.

Kaupungingeodeetti katsoi, että uusi tonttijaon muutosehdotus on laadittu voimassaolevan asemakaavan mukaisesti ja ajoyhteyden osoittaminen rakentamattoman tonttijakotontin 35 etelärajalle on tarkoituksenmukaista ottaen huomioon tonttijakotontin 34 asuinrakennuksen ja katoksen sijainti. Ajoyhteyden sijainti etelärajalla ei aiheuta tarpeetonta haittaa tonttijakotontin 35 käytölle. Ajoyhteyden sijainti pohjoisrajalla aiheuttaisi tarpeetonta haittaa tonttijakotontin 34 käytölle.

Kaupungingeodeetti päätti 19.10.2009 § 57 hyväksyä korttelin 72114 osaa koskevan tonttijaon muutosehdotuksen nro 6712 siten, että tonttijakotontin 34 ajoyhteys on osoitettu rakentamattoman tonttijakotontin 35 etelärajalle.

Määräalan 407-16-98-M501 (tonttijakotontti 35) omistajat valittivat kaupungingeodeetin päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.12.2009 § 15 hallinto-oikeuden pyytämästä lausunnosta valituksen johdosta.

Helsingin hallinto-oikeus päätti 12.11.2010 hylätä valituksen.

Kiinteistön omistaja valitti hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.1.2011 § 20 Korkeimman hallinto-oikeuden pyytämästä selityksestä.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 21.4.2011 määräalan 407-16-98-M501 (tonttijakotontti 35) omistajien valituksen, jolloin tonttijaon muutos nro 6712 tuli voimaan ja määräalan lohkominen tontiksi 35 voitiin käynnistää.

Toimitusinsinööri suoritti 15.9.2011 tonttijakotontin 35 lohkomistoimituksen nro 20090150 ja päätti perustaa kulkuyhteys- sekä vesi- ja viemärijohtorasitteet uuden tontin 92-72-114-35 pohjoisrajalle perustellen päätöksensä kiinteistönmuodostamislain 154.1 §:n 11. kohdan, 156.3 §:n ja 157 §:n mukaisesti.

Suunnitellun tontin 34 omistajat tontin 35 lohkomistoimituksen asianosaisina valittivat lohkomistoimituksessa perustetun kulkuyhteydsrasitteen paikasta vaatien sitä tontin etelärajalle.

Maa-oikeutena toimiva Vantaan käräjäoikeus hylkäsi valituksen päätöksellään 6.3.2012 nro 3198. Maa-oikeus totesi ratkaisunsa perusteluissa muun muassa: "... tonttijaolle maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt oikeusvaikutukset liittyvät rakennuksen rakentamiseen ja rakennusluvan myöntämiseen. Näin ollen maankäyttö- ja rakennusasetuksessa oleva maininta, jonka mukaan tontin



ajokelpoinen yhteys tulee osoittaa tonttijaossa, ei sido kiinteistötoimituksessa rasitteen paikkaa perustettaessa vaan rasitteen paikka tulee ratkaista kiinteistönmuodostamislain säännöksiä soveltaen." sekä "...kaupunkirajat ovat kulkuyhteyttä koskevilta osin yksiselitteisiä. Kaupunkirajoissa molemmat ostajatahot ovat sitoutuneet siihen, että rasite perustetaan pohjoisen vaihtoehdon mukaisesti. Todettakoon myös, että kaupunkirajojen kulkuyhteyksirasitetta koskevassa ehdossa on sovittu kiinteistökohtaisen kulkuyhteyden paikasta. Näin ollen rasitteesta ja sen sijainnista on kiinteistönmuodostamislain tarkoitetulla tavalla sovittu." sekä "Edellä mainituilla perusteilla maaoikeus katsoo, että kulkuyhteyksirasite tulee perustaa kaupunkirajoissa sovittuun paikkaan."

Suunnitellun tontin 34 omistajat pyysivät maaoikeuden ratkaisusta valituslupaa **korkeimmalta oikeudelta**, joka päätti 19.3.2013, että valituslupaa ei myönnetä. Päätöksellä lohkomistoimitus tuli lainvoimaiseksi ja tontti 92-72-114-35 merkittiin kiinteistörekisteriin 22.3.2013.

Korkeimman oikeuden päätöksen jälkeen kaupungingeodeetin johtaman mittausosaston laatujärjestelmässä täydennettiin tonttijaon laadinnan työohjetta seuraavasti: "Jos ajoyhteyden paikasta on sovittu kaupunkirajassa, ei tästä voi poiketa ilman erityistä syytä. Neuvoteltaessa asianosaisten kanssa kulkuyhteyden paikan osoittamisesta tonttijaossa on heille korostettava, että pysyvän kulkuyhteyksirasitteen paikka ratkaistaan sitovasti tonttijakoa seuraavassa tontin lohkomistoimituksessa, josta asianosaisilla on valitusoikeus maaoikeuteen."

Tontin 92-72-114-35 omistajat hakivat 12.6.2013 korkeimmalta hallinto-oikeudelta Helsingin hallinto-oikeuden 12.11.2010 tekemän lainvoiman saaneen päätöksen purkamista.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi purkamishakemuksen päätöksellään 4.4.2014.

Tontin 92-72-114-35 omistajat hakivat tontilleen rakennuslupaa 20.1.2014, lupa myönnettiin 11.4.2014.

Tontin 92-72-114-35 omistajat hakivat 23.6.2014 korkeimmalta hallinto-oikeudelta Helsingin hallinto-oikeuden 12.11.2010 ja korkeimman hallinto-oikeuden 21.4.2011 tekemien lainvoiman saaneiden päätösten purkamista.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi purkamishakemuksen päätöksellään 25.11.2014. Oikeus totesi ratkaisunsa perusteluissa muun muassa:

"Kyseisen tonttijaon muuttaminen on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 § huomioon ottaen edellyttänyt, että ajoyhteys on voitu osoittaa muodostettavalle tontille 34. Kaupungingeodeetin päätöksellä on ratkaistu se, että tontille 34 on oltava ajoyhteys tontin 35 kautta. Kaupungingeodeetti on myös osoittanut ajoyhteyden tontin 35 eteläosaan harkitessaan tonttijaon ja siihen liittyvien järjestelyjen tarkoituksenmukaisuutta. Kaupungingeodeetti on voinut tonttijaon muutoksesta päättäessään osoittaa ajoyhteyden toisin kuin kaupunkirajoissa oli sovittu.

Ajoyhteyden osoittamisella tonttijaossa ei kuitenkaan ole sitovasti ratkaistu sitä, miten kulkuyhteyksirasite muodostetaan tontille ja missä rasite sijaitsee, vaan sitova maankäyttörasite perustetaan kiinteistönmuodostamislain mukaisessa kiinteistötoimituksessa. Rasite onkin myöhemmässä kiinteistötoimituksessa purkamishakemuksen tekijöiden vaatimuksen mukaisesti sijoitettu tontin 35 pohjoisrajalle.

Edellä kerrotun perusteella kaupungingeodeetin päätös ei perustu ilmeisesti väärään lain soveltamiseen."

Lisäksi on käynnissä erillinen prosessi, jossa **tontin 92-72-114-35 omistajat** ovat 17.9.2014 vaatineet kaupungilta vahingonkorvausta 175.146,29 euroa koskien kaupungingeodeetin 19.10.2009 tekemää viranhaltijapäätöstä tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä.

Tekninen lautakunta 9.12.2014 § 20

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 1136/2014 ja 3684/2014.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- korkeimman hallinto-oikeuden päätös 4.4.2014 taltionumero 1136
- korkeimman hallinto-oikeuden päätös 25.11.2014 taltionumero 3684
- tonttijaon muutos 19.10.2009 nro 6712 korttelin 72114 tontille 23 (uudet tontit 34 ja 35)

Muutoksenhakuohje: 6. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Pekka Tervonen, puh. 09 8392 2266, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi