

Viite

Apulaisoikeuskanslerin selvitys- ja lausuntopyyntö 17.8.2015 Dnro OKV/323/1/2015

Asia

Kaupungeingeodeetin selvitys 19.10.2009 tekemästään päätöksestä nro 57/2009 hyväksyä tonttijaon muutos korttelin 72114 tontilla 23 (uudet tontit 34 ja 35)

Kiinteistön 92-407-16-98 (tonttijakotontti 23) omistanut Bernt Kreander myi 26.3.2009 aamupäivällä allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistön asuinrakennuksineen Merja Valkoselle (sittemmin Pulkkinen) ja Kimmo Sakkelinille (sittemmin Pulkkinen). Pulkkisille myydyn alueen pinta-ala oli noin 764 m², koska myyjä pidätti kiinteistöstä itsellään noin 990 m²:n suuruisen rakentamattoman määräalan (tunnus 92-407-16-98-M501) ja myi sen 26.3.2009 iltapäivällä allekirjoitetulla kauppakirjalla Andrei ja Elena Rehkolaiselle.

Kummankin kauppakirjan kohdassa 5 Rasitteet on sama ehto: ”Lisäksi kantatila saa kulkuoikeuden myytävällä määräalalla karttaliitteeseen (liite 1) merkityn rasitetien alueella ja tilalla on oikeus pitää vesi- ja viemärijohtojaan määräalan alueella johtokartan (liite 2) mukaan. Nämä uudet rasitteet rekisteröidään määräalan lohkomistoimituksessa.”

Andrei ja Elena Rehkolainen tekivät 26.3.2009 allekirjoitetun hakemuksen tonttijaon muutoksesta ja tontin lohkomisesta.

Tonttijaon muutosehdotus oli ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä 19.5.-1.6.2009 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti. Ehdotuksessa Pulkkisten omistaman rakennetun tonttijakotontin 34 ajoyhteys oli osoitettu Rehkolaisten omistaman rakentamattoman tonttijakotontin 35 pohjoisrajalle kauppakirjojen ehdon 5 mukaisesti.

Pulkkiset tekivät 25.5.2009 tonttijakoehdotuksesta kirjallisen muistutuksen, mihin heillä oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n 1 momentin mukaan oikeus. Muistuttajien mielestä ajoyhteyden osoittaminen pohjoisrajalle toisi heille suuria ongelmia. Tien alle jäisi vanha kaivo ja muistuttajat joutuisivat tien tekovaiheessa louhimaan kalliota, mikä nostaisi kustannuksia kohtuuttomasti. Edelleen muistuttajat totesivat autokatoksensa sijaitsevan asuinrakennuksen eteläpäädyssä, joten ajoyhteydenkin pitäisi sijaita tonttijakotontin 35 etelärajalla. Muistuttajien tontin pienuudesta johtuen heidän oleskelupihansa jäisi nyt nähtävillä olevassa tonttijakoehdotuksessa käytännössä tien alle, kun ajoyhteys pitäisi tontilla jatkaa talon etuseinän vierestä talon pohjoispäädyssä eteläpäätyyn autokatokselle. Lisäksi talon etuseinästä on Rehkolaisten tontin rajalle etäisyyttä vain noin viisi metriä, mikä vaikeuttaisi auton kääntämistä katokseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momentin mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen. Pykälän 2 momentin mukaan edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena 1 kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Kaupungingeodeetti teki päätöksen 21.9.2009 nro 51/2009 asettaa tonttijakoehdotus uudelleen nähtäville siten muutettuna, että rakennetun tonttijakotontin 34 (Pulkkisten tontti) ajoyhteys on osoitettu rakentamattoman tonttijakotontin 35 (Rehkolaisten tontti) etelärajalle. Nähtävillesopapäätöksessä kaupungingeodeetti perusteli, että muutettu tonttijakoehdotus on tarkoituksenmukainen ottaen huomioon tonttijakotontin 34 autokatoksen sijainti ja että ajoyhteyden sijainti etelärajalla ei aiheuta tarpeetonta haittaa tonttijakotontin 35 käytölle.

Muutetun tonttijakoehdotuksen nähtävilläoloaikana 22.9.-12.10.2009 Tonttijakotontin 35 omistajat (Rehkolaiset) tekivät uudesta tonttijakoehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Muistuttajien mielestä ajoyhteys olisi osoitettava tontin 35 etelärajan sijasta pohjoisrajalle, koska tonttien kauppakirjoissa on näin sovittu. Pulkkisten vaatimus rasitetien siirtämisestä tontin etelärajalle ei ole oikeudenmukainen. Lähellä tontin 34 etelärajaan olevan katos on liian pieni ja sen lattia on liian jyrkkä autokatoskäyttöön. Lisäksi katosta käytetään nykyisin varastona eikä autokatosena. Pulkkiset voivat rakentaa uuden autokatoksen tai autotallin tontin pohjoispuolelle tai pohjoisrajan lähelle. Muistuttajien mielestä ajoyhteyden sijainti tontin 35 pohjoisrajalla ei aiheuta tarpeetonta haittaa tonttijakotontin 34 käytölle.

Kaupungingeodeetti teki päätöksen 19.10.2009 nro 57/2009 tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä toisen nähtävilläolon mukaisena siten, että tonttijakotontin 34 (Pulkkisten tontti) ajoyhteys on osoitettu tonttijakotontin 35 (Rehkolaisten tontti) etelärajalle. Päätökseen sisältyy seuraava perustelu: "Rakennetun tonttijakotontin 34 ajoyhteys osoitettuna 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."

Tonttijaon hyväksymispäätöksen jälkeen Rehkolaisten asiamies Tapani Välimäki pyysi puhelinkeskustelussa kaupungingeodeettia purkamaan päätöksensä. Keskustelussa kaupungingeodeetti kieltäytyi tästä ja korosti, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan tonttijaossa on osoitettava ajokelpoinen yhteys tontille mutta pysyvä kiinteistörekisteriin merkittävä rasite kulkuoikeutta varten perustetaan vasta tonttijaon laadintaa seuraavassa kiinteistönmuodostamislain mukaisessa tontin lohkomistoimituksessa. Kaupungingeodeetti selosti Välimäelle kiinteistönmuodostamislain 154 §:n, 156 §:n ja 157 §:n säädökset pysyvän kulkuoikeusrasitteen perustamisesta. Keskustelussa kaupungingeodeetti selosti Välimäelle myös määräalan kaupasta seuraavaa tonttijaon laadinnan ja tontin lohkomisen kiinteistönmuodostusprosessia sekä asianosaisten valitusmahdollisuuksia niissä ja mahdollisten valitusten vaikutusta koko prosessin kesto aikaan.

Rehkolaiset valittivat kaupungingeodeetin päätöksestä hallinto-oikeuteen 18.11.2009. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.12.2009 § 15 hallinto-oikeuden pyytämästä lausunnosta valituksen johdosta. Lausunnossa todetaan muun muassa: ”Pysyvät rasitteet muun muassa kulkuoikeutta ja johtojen sijoittamista varten perustetaan kiinteistönmuodostamislain mukaisessa tontin lohkomistoimituksessa.” sekä ”Lain 156 §:n 1 momentin mukaan rasite saadaan perustaa, jos rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa.”.

Vantaalla 22.9.2015



Pekka Tervonen
kaupungingeodeetti