

Tekninen lautakunta 25.08.2021 § 79

§ 79

Kaupunginkallio 41. kaupunginosan korttelin 41008 osan tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus

Valmistelijat / lisätiedot:
Piirainen Ari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkitekniiikan johtaja Tanska Harri

Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupungingeodeetti on päätöksellään 22.6.2021 § 46 Kiinteistöasiat hyväksynyt korttelin 41008 tonttijakotonttia 15 koskevan tonttijaon muutoksen.

Tonttijakoalueeseen rajoittuvan saman korttelin tontin 9 omistaja Asunto Oy Espoon Löylytie 7 on tehnyt määräajassa Espoon kaupungin tekniselle lautakunnalle 5.7.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää teknistä lautakuntaa kumoamaan tehdyn tonttijakopäätöksen epätarkoituksenmukaisena ja lainvastaisena, kieltämään täytäntöönpanon kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Oikaisuvaatimuksen tekijä vastustaa muutosalueen tonttien yhdistämistä yhdeksi tontiksi vedoten hallintolain vastaiseen, virheelliseen ja puutteelliseen perusteluun.

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiseksi:

Kaupunginkallion kaupunginosan korttelin 41008 alueelle on laadittu AK N:O 41:9 Honkaportinrinne-niminen asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.11.2018.

Tonttijako on suunnitelma, jolla osoitetaan, miten asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin alue jaetaan tonteiksi. Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen. Tonttijako on laadittava siten, että tontti rajoittuu katualueeseen. Vaihtoehtoisesti tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja lohkomisessa perustettavana rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. Tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Tonttijaon saatua lainvoiman tonttijaon mukaiset tontit erotetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkomistoimituksissa.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa tonttijaon kohteena oleva alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavassa on määritelty rakennusalat ja pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakennusala sitovina. Asemakaavassa on määritelty suurimmat sallitut kerrosluvut rakennusaloittain. Lisäksi asemakaavassa on määritetty asuinkerrostalojen korttelialueen raja sitovasti, jota ei voida tonttijaolla muuttaa. Rakennusosalalle on määritelty rakennusoikeus tehokkuuslukuna eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,4$. Tonttijako ei muuta mitään osin asemakaavassa esitettyjä määräyksiä eikä rakennusoikeutta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että tontti on liian pieni ja kapea massiivisille kerrostaloille. Asuinkerrostalon korttelinosa on päätetty jo asemakaavassa ja koko asuinkerrostalon käyttötarkoitukseltaan on suunniteltu tonttijaolla yksi kokonainen tontti. Tontti on siten suurin mahdollinen asemakaavan mukainen asuinkerrostalon tontti. Toisaalta oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tonttijako tulisi jättää voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi esitettyä tonttijakoa pienemmiksi tonteiksi. Voimassa oleva muutoksen alainen tonttijako ei sovellu asemakaavan mukaiseen rakentamiseen, koska se on suunniteltu aikanaan edeltävän asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti ja tonttien rajat rikkovat voimassa olevan asemakaavan sitovia rakennusalojen rajoja.

Tonttijaon muutoksen mukainen tontti on asemakaavan mukainen sekä muodoltaan ja kooltaan rakentamiseen ja tontin käyttöön soveltuva.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennusten sijoittelu tontille on puutteellinen ja virheellinen. Tonttijako ei ota millään tavalla kantaa rakennusten sijoitteluun. Tonttijaon laatimisen edellytyksenä on, että asemakaavan mukainen rakentaminen on mahdollinen. Koko asuinkerrostalon rakennusaloista on tulossa yksi tontti, jolloin rakentamisen toteuttaminen asemakaavamääräysten mukaisesti on mahdollinen. Rakennusvalvonta hyväksyy rakentamisen suunnitelmat, pihajärjestelyt sekä pysäköintijärjestelyt ja valvoo ja ohjaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa esitettyä eläinten kulkualueeksi kaavailtua viheraluetta ei ole osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalon rakennusosalalle, jota tonttijaon muutos koskee. Tonttijako ei ota kantaa katu- ja liikennejärjestelyihin muuta kuin tontin katuliittymäjärjestelyn mahdollistamisen osalta.

Edellä mainittuun sekä kaupungingeodeetin päätökseen 22.6.2021 ja sen perusteluihin viitaten Espoon kaupungin tekninen lautakunta katsoo, ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty sellaisia syitä, joiden johdosta päätöstä olisi aihetta muuttaa.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 78-80 § ja 187 §, MRA 37§

Tiedoksi: Pöytäkirjan ote muutoksenhakijalle

