

Tekninen lautakunta 17.11.2021 § 111

§ 111

**Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta, jonka kohteena on Espoon kaupungin teknisen lautakunnan 25.8.2021 pidetyssä kokouksessa § 79 kohdalla tekemä päätös Kaupunginkallio 41. kaupunginosan korttelin 41008 osan tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Aumala Petteri  
Piirainen Ari  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkitekniiikan johtaja Tanska Harri

Tekninen lautakunta antaa lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukaisesti.

**Käsittely**

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Valituksen kohteena on Espoon kaupungin teknisen lautakunnan 25.8.2021 pidetyssä kokouksessa § 79 kohdalla tekemä päätös Kaupunginkallio 41. kaupunginosan korttelin 41008 osan tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä.

**Valituksen sisältö**

Valituksen tekijä pyytää kumoamaan tehdyn tonttijakopäätöksen, kieltämään täytäntöönpanon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu sekä kaupungin määräämistä korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut.

Lausuntopyyynnön liitemateriaalista ilmenee, että valittaja on luopunut täytäntöönpanon kieltämisestä koskevasta vaatimuksestaan.

**Vastaus hallinto-oikeudelle**

Vastausehdotuksessa pyydetään, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## Vastauksen perustelut

### Taustaa

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 määritely rakennusalat ja pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakennusala sitovina. Asemakaavassa on määritely suurimmat sallitut kerrosluvut rakennusalaakohtaisesti. Lisäksi asemakaavassa on määritetty asuinkerrostalojen korttelialueen raja sitovasti, jota ei voida tonttijaolla muuttaa. Rakennusosalalle on määritely rakennusoikeus tehokkuuslukuna eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on  $e=0,4$ . Tonttijako ei muuta miltään osin asemakaavassa esitettyjä määräyksiä eikä rakennusoikeutta.

### Lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 § koskee asemakaavaa. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten sekä ohjata maankäyttöä ja rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n mukaan rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (tonttijako). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle. Sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksikulotteinen tai kolmiulotteinen.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta. Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Kun erillinen tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuultava 2 momentissa säädetyn lisäksi tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään.

Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin kuulemisesta erillisessä tonttijaossa, tonttijaon laatimisesta sekä tonttijaon laatijan pätevydestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 79 a §:n mukaan tonttijaon pohjakarttaan sovelletaan, mitä asemakaavan pohjakartasta säädetään 54 a §:ssä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 80 §:n mukaan tonttijaon muuttamisessa ja kumoamisessa sovelletaan erillisen tonttijaon laatimista koskevia säännöksiä. Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijako voidaan muuttaa sitovaksi tonttijaoksi noudattaen vastaavia säännöksiä.

Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:

- 1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoikeuksiin tai jos se on muutoin sopimatonta; taikka
- 2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.

Vähäisten tarkistusten tekemisestä säädetään kiinteistömuodostamislainsäädännössä. Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että:

- 1) jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys;
- 2) tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Edellä 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasiitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Tonttijako voidaan 1 momentin 1 kohdan ja 2 momentin estämättä laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla, jos tonttia palveleva

kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti taikka jos tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa tai johon suunnitellaan kolmiulotteinen tonttijako.

Erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Päätöksen perustelut voidaan jättää esittämättä, jos:

- 1) tärkeä yleinen tai yksityinen etu edellyttää päätöksen välitöntä antamista;
- 2) päätös koskee hyvinvointialueen tai hyvinvointiyhtymän taikka kunnallisen monijäsenisen toimielimen toimittamaa vaalia; (29.6.2021/637)
- 3) päätös koskee vapaaehtoiseen koulutukseen ottamista tai sellaisen edun myöntämistä, joka perustuu hakijan ominaisuuksien arviointiin;
- 4) päätöksellä hyväksytään vaatimus, joka ei koske toista asianosaista eikä muilla ole oikeutta hakea päätökseen muutosta; taikka
- 5) perusteleminen on muusta erityisestä syystä ilmeisen tarpeetonta.

Perustelut on kuitenkin 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa esitettävä, jos päätös merkitsee olennaista muutosta vakiintuneeseen käytäntöön.

### **Tonttijakoa koskevan valituksen sisältö**

Muutoksenhakija esittää, että teknisen lautakunnan päätös olisi lainvastainen sekä epätarkoituksenmukainen.

#### Päätöksen lainmukaisuus

Muutoksenhakijan näkemyksen mukaan päätös on lainvastainen, koska sitä ei ole perusteltu hallintolain mukaisesti vaan ainoastaan viittaamalla asemakaavaan. Päätöksessä on kuitenkin kerrottu asiaa koskevat sovelletut oikeusohjeet sekä se, että tonttijako on suunnitelma, jolla osoitetaan, miten asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin alue jaetaan tonteiksi. Tonttijako ei siis voi olla mielivaltaisen, vaan asemakaava asettaa rajat ja on ohjeena tonttijakoa laadittaessa (MRL 79 §). Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen (MRL 78 § 4 mom). Tonttijako on laadittava siten, että tontti rajoittuu katualueeseen (MRA 37 § 1 mom 1 kohta). Vaihtoehtoisesti tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja lohkomisessa perustettavana rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta (MRA 37 § 2 mom). Tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista (MRA 37 § 1 mom 2 kohta). Lisäksi on kerrottu, että

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 rakennuslakohtaisesti. 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.

Päätös on siten perusteltu hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla kertoen, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittu sovelletut säännökset.

#### Päätöksen tarkoituksenmukaisuus

Valituksessa esitetään, että tonttijaon kohteena olevalle tontille suunnitellut liikennejärjestelyt sekä tontin teknisen huollon ja pysäköintijärjestelyiden suunnitelmat ovat puutteelliset ja riittämättömät. Tonttijaossa ei kuitenkaan voida ottaa kantaa katu- ja liikennejärjestelyihin muuta kuin tontin katuliittymäjärjestelyn mahdollistamisen osalta. Tonttijaossa ei myöskään voida ottaa kantaa tontin sisäisiin liikenne- tai pysäköintijärjestelyihin. Edelleen tonttijaossa ei oteta kantaa rakennustöiden suorittamistapaan tai esimerkiksi pysäköintihallin louhintatöiden turvallisuuteen. Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonta hyväksyy rakentamisen suunnitelmat, pihajärjestelyt sekä pysäköintijärjestelyt ja valvoo ja ohjaa rakentamista.

Valituksessa esitetään, että tontti on liian pieni ja kapea massiivisille kerrostaloille. Asuinkerrostalon korttelinosa on päätetty jo asemakaavassa ja koko asuinkerrostalon käyttötarkoituksalueesta on suunniteltu tonttijaolla yksi kokonainen tontti. Tontti on siten suurin mahdollinen asemakaavan mukainen asuinkerrostalon tontti. Tonttijaon muutoksen mukainen tontti on asemakaavan mukainen sekä muodoltaan ja kooltaan rakentamiseen ja tontin käyttöön soveltuva.

Valituksessa esitetään, että rakennusten sijoittelu tontille on puutteellinen ja virheellinen. Toisaalta valituksessa pidetään puutteena sitä, että rakennuksista ei ole esitetty havainnekuvaa, josta ilmenisi rakennusten korkeusasema suhteessa naapuritonttien rakennuksiin. Tonttijako ei kuitenkaan ota millään tavalla kantaa rakennusten sijoitteluun tontin rakennusalueen sisällä. Tonttijaon laatimisen edellytyksenä on, että asemakaavan mukainen rakentaminen on mahdollinen. Koko asuinkerrostalon rakennusosalasta on tulossa yksi tontti, jolloin rakentamisen toteuttaminen asemakaavamääräysten mukaisesti on mahdollinen. Rakennusvalvonta hyväksyy rakentamisen suunnitelmat, pihajärjestelyt sekä pysäköintijärjestelyt ja valvoo ja ohjaa rakentamista.

Valituksessa esitetään myös, että tontin käyttöalue laajenisi eläinten kulkualueeksi kaavavirheelle viheralueelle. Muutoksenhakukirjelmässä esitettyä eläinten kulkualueeksi kaavailtua viheraluetta (asemakaavassa kaavamerkintä S-2) ei ole osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalon rakennusosalalle, jota tonttijaon muutos koskee.

## **Päätöksen täytäntöönpano lainvoiman puuttumisesta huolimatta**

Päätöksen täytäntöönpanokiellon osalta lausuntopyynnön liitteenä olevasta sähköpostista ilmenee, että valittaja on luopunut vaatimuksestaan. Siksi lausumalle täytäntöönpanokiellon osalta ei ole tarvetta.

## **Oikeudenkäyntikuluvaatimus**

Muutoksenhakija ovat esittäneet yksilöimättömän oikeudenkäyntikulujen korvaamisvaatimuksen. Tekninen lautakunta kiistää muutoksenhakijan vaatimuksen. Muutoksenhakija ei ole osoittanut Espoon kaupungin teknisen lautakunnan päätöksessä sellaista virhettä, jonka perusteella korvaus oikeudenkäyntikuluista tulisi määrätä. Muutoksenhaun kohteena oleva tonttijakoa koskeva päätös on asemakaavan mukainen ja täyttää sille laissa asetetut edellytykset.

## **Lopuksi**

Edellä esitettyjen seikkojen valossa sekä valituksenalaiseen päätökseen ja sen perusteluihin ja selvityksiin viitaten Espoon kaupungin tekninen lautakunta katsoo, ettei valituksessa ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Espoon kaupungin tekninen lautakunta pyytää kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 (henkilötietoja, ei julkaista) Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

### **Oheismateriaali**

- (henkilötietoja, ei julkaista) Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle
- (henkilötietoja, ei julkaista) Täytäntöönpanokielloa koskevan vaatimuksen peruutus

### **Tiedoksi**