

Tekninen lautakunta 02.02.2023 § 4

§ 4

Lintuvaara 50. kaupunginosan korttelin 50338 tonttijaon 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 7.12.2022 § 77 Kiinteistöasiat hyväksynyt korttelin 50338 tonttijaon.

Tonttijakoalueella olevan määräalan [REDACTED] omistaja on tehnyt määräajassa Espoon kaupungin tekniselle lautakunnalle 21.12.2022 päivätyn oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei hyväksy tonttijakoa, jossa oja-alue on liitetty osaksi pohjoispuolella olevaa oikaisuvaatimuksen tekijän omistamaa määräalaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää vaihtoehtoisia ratkaisuja, miten rakennuskorttelin sisällä olevan oja-alue käsiteltäisiin tonttijaossa. Vaihtoehdossa 1 oja-alue ehdotetaan jätettäväksi kaupungin omistukseen. Vaihtoehdossa 2 oja-alue liitettäisiin osittain sekä etelä- että pohjoispuolen tontteihin. Vaihtoehdossa 3 oja-alue liitettäisiin pelkästään eteläpuolisiin tontteihin.

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiseksi:

Lintuvaaran kaupunginosan korttelin 50338 alueelle on laadittu asemakaava AK n:o 50:35 Jääskelä, joka on vahvistettu 13.6.2022.

Rakennuskortteliin 50338 laaditaan tonttijako maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. 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 erillispientalojen korttelialueeksi. Korttelialueella on kahta eri tonttitehokkuutta $e=0,10$ ja $e=0,25$.

Nyt laaditun tonttijaon mukaiset tontit ovat asemakaavan mukaisia sekä muodoltaan ja kooltaan rakentamiseen ja tontin käyttöön soveltuva.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaihtoehto 1 ei ole mahdollinen ilman asemakaavan muutosta. Kortteliin ei voi jäädä tontteihin kuulumatonta aluetta eikä tonttia voida muodostaa alueesta, jota ei voida asemakaavan mukaisesti itsenäisesti rakentaa eli korttelissa ei voi olla erillistä rakentamiskelvotonta aluetta. MRA 37 §:n mukaan aluetta ei myöskään voida liittää muuhun kaupungin omistamaan alueeseen siten, että se olisi ko. tontin käytön kannalta soveltuva aluetta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, ettei laki määräisi asemakaavan orjallista noudattamista. MRL 79 §:n mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijako ei voi olla asemakaavan vastainen. Tästä johtuen oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät vaihtoehdot 2 ja 3, jossa oja-alue liitettäisiin eteläpuoliseen tonttiin, eivät ole mahdollisia. Eteläpuolella oleva korttelialue on pienemmällä tonttitehokkuudella $e=0,10$, joten aluetta ei ole mahdollista liittää osaksi eteläpuolella olevaa tulevaa tonttia 10. Oja-alueen tehokkuusluku $e=0,25$ eli sama, joka on tulevan koko tontin 4 alueella. Rakennusoikeuden siirtyminen pienemmän tonttitehokkuuden alueelle olisi asemakaavan vastaista, koska silloin koko rakentamisen tehokkuus menisi pienemmän tonttitehokkuuden $e=0,10$ alueella yli asemakaavassa määrätyn.

Edellä mainittuun sekä kaupungingeodeetin päätökseen 7.12.2022 ja sen perusteluihin viitaten Espoon kaupungin tekninen lautakunta katsoo, ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty sellaisia syitä, joiden johdosta päätöstä olisi aihetta muuttaa.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 78-79 § ja 187 §, MRA 37§

Tiedoksi

Pöytäkirjan ote muutoksenhakijalle

Päätöshistoria

Liitteet

1 Tonttijakokartta 50338

Oheismateriaali

- (Ei julkaista) Oikaisuvaatimus 21.12.2022
- (Ei julkaista) Kaupungingeodeetin päätös 7.12.2022 § 77, Tonttijaon hyväksyminen
- (Ei julkaista) Kaupungingeodeetin päätöksen 7.12.2022 liiteaineisto
- Asemakaavaote
- Asemakaavamääräykset
- Opaskartta

Tiedoksi