

Tekninen lautakunta 02.02.2023 § 5

§ 5

## **Röylä 84. kaupunginosan korttelin 84020 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 20.12.2022 § 86 Kiinteistöasiat hyväksynyt korttelin 84020 tonttijaon.

Tonttijakoalueella korttelissa 84020 sijaitsevan kiinteistön [REDACTED] on tehnyt määräajassa Espoon kaupungin tekniselle lautakunnalle 30.12.2022 päivätyn oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että asiassa järjestetään uusi toimituskokous, jossa huomioidaan [REDACTED] vaatimukset kokonaisuudessaan, joita oikaisuvaatimuksessa on esitetty.

### **Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiseksi:**

Röylän kaupunginosan korttelin 84020 alueelle on laadittu asemakaava AK n:o 84:2 Pakankylän kartano, joka on vahvistettu 21.8.2017.

Rakennuskortteliin 84020 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 palvelurakennusten korttelialueeksi.

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

Tässä vaiheessa ollaan tekemässä MRL:n mukaista tonttijakoa eli lohkomissuunnitelmaa kortteliin 84020. Lohkomistoimitus sekä rasitteiden perustaminen tässä tapauksessa sekä kirjaaminen ovat mahdollisia vasta, kun tonttijakopäätös on lainvoimainen. Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus uudesta toimituskokouksesta on ennenaikainen, koska toimitus ei ole vielä edes vireillä eikä ensimmäistäkään toimituskokousta ole siten edes pidetty. Toimitukset tullaan pitämään kiinteistönmuodostamislain mukaisesti ja niihin kutsutaan asianosaisina Espoon kaupungin tonttiyksikön ja [REDACTED] edustajat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa kiinteistönmuodostamislain pykäliin, joita käsitellään toimitusinsinöörin toimesta vasta toimitusvaiheessa. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on epäselvää tai väärinymmärrys sitovan tonttijaon asemakaava-alueen kiinteistönmuodostuksen kokonaisprosessista, jossa tonttijaon laatiminen tehdään ennen tonttien lohkomista. Rasitteiden muodostamista varten tarvitaan kiinteistöt, joiden välisiksi rasitteet perustetaan. Tällä hetkellä oikaisuvaatimuksen tekijällä/vuokralaisella on hallinnassaan kiinteistön sisällä vuokra-alue ja vuokra-alueen käyttöä varten on sovittu vuokralaisen ja vuokranantajan välisiä käyttöoikeuksia kiinteistön sisällä. Vuokraoikeus on voitu kirjata kiinteistöä rasittavaksi, mutta kulkuoikeuksia sekä muita rasitteita ei ole mahdollista muodostaa ja kirjata ennen kuin vuokra-alue, josta ollaan muodostamassa oma tontti, on lohkottu omaksi kiinteistöksi. Tässä tonttijakovaiheessa varmistetaan ja osoitetaan, että MRL:n mukainen kulkuyhteys on mahdollista jokaiselle tontille. Jos tontti ei rajoitu katuun tai tontin kohdalla on liittymäkielto, on tontille osoitettava tonttijaossa yksi asemakaavan mukainen kulkuyhteys.

Edellä mainittuun sekä kaupungingeodeetin päätökseen 20.12.2022 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 84020

#### **Oheismateriaali**

- (Ei julkaista) Oikaisuvaatimus 30.12.2022
- (Ei julkaista) Kaupungingeodeetin päätös, 20.12.2022 § 86, tonttijaon hyväksyminen
- (Ei julkaista) Kaupungingeodeetin päätöksen 20.12.2022 liiteaineisto
- Asemakaavaote

- Asemakaavamääräykset
- Opaskartta

**Tiedoksi**