Espoon kaupunki, Kaupunkimittaus ja geotekniikka

Tonttijaon hyväksyminen

Viranhaltijapäätös 28.10.2026, Kiinteistöasiat 54/2026

Asianumero 3/10.01.00/2026

Päätöksen tekijä

Kaupungingeodeetti Piirainen Ari

Päätös

Korttelin 65018 alueella olevien kiinteistöjen 49-402-3-66, 49-402-5-50 ja 49-402-5-51 omistajien korttelia 65018 koskevaa tonttijakoehdotusta vastaan jättämät muistutukset eivät anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen, koska tonttijako noudattaa alueella voimassa olevaa asemakaavaa ja vallitsevia maanomistusoloja ja se on tarkoituksenmukainen rakentamisen kannalta.

Teknisen lautakunnan päätöksen 14.12.2011 § 132 nojalla hyväksyn edellä mainitun tonttijaon.

Sovelletut oikeusohjeet:
Alueidenkäyttölain 78 ja 79 §

Päätöksen perustelut

Seuraavan tonttijaon asianosaisille on lähetetty tonttijakoehdotus sekä ote asemakaavasta ja varattu kaksi viikkoa aikaa muistutuksen tekemiselle.

Lisäksi tonttijakoehdotus on pidetty julkisesti nähtävänä 28.9.-12.10.2026 välisen ajan.

Kaup.osa	Kortteli	Tontti	Päiväys	Katu
65	65018	1-10	15.9.2026	Paciuksentie Sävelharju Sävelrinne

Tonttijako koskee korttelia 65018. Tonttijaon alueeseen rajoittuvan samassa korttelissa 65018 sijaitsevien kiinteistöjen 49-402-3-66, 49-402-5-50 ja 49-402-5-51 omistajat ovat jättäneet muistutuksia tonttijaon muutosehdotusta vastaan. Muistutukset ovat saapuneet kirjaamoon nähtävilläoloaikana 29.9.2026 ja 7.10.2026. Kiinteistön 49-402-3-66 omistajien muistutuksessa esitetään näkemyksiä katualueeseen, tielinjauksiin ja tiesuunnitelmiin. Kiinteistön 49-402-5-51 omistajan muistutuksessa on vaatimus muodostuvan tontin ulkopuolelle jäävien kiinteistönosien korvaamisesta sekä kysymys tontin ja katualueen rajasta. Kiinteistön 49-402-5-50 omistajan muistutuksessa vastustetaan tonttijakoehdotusta siltä osin kuin ehdotettu tontin raja jättää kiinteistön nykyiseen käyttöön kuuluvia rakennuksia ja piha-alueita muodostettavan tontin ulkopuolelle.

Rakennuskortteliin 65018 on laadittu asemakaava AK n:o 65:2 Högnäs, joka on vahvistettu 11.12.2023. Voimassa olevassa asemakaavassa tonttijaon kohteena oleva alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Tonttijako on suunnitelma, jolla osoitetaan, miten asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin alue tullaan lohkomaan tonteiksi. Tonttijaossa osoitettavien tonttien tulee olla muodoltaan ja kooltaan tarkoituksenmukaisia asemakaavan mukaisen rakentamisen kannalta. Asemakaava on ohjeena tonttijakoa laadittaessa. Asemakaavassa on jo ratkaistu rakennuskorttelin ja käyttötarkoitusalueiden rajat, joista tonttijaolla ei voida poiketa. Laadittu tonttijaon muutos noudattaa em. käyttötarkoitusrajausta ja asemakaavaa. Tonttijaon mukaiset tontit rajoittuvat katualueeseen tai ajoyhteys voidaan toteuttaa katuun rajoittuvan tontin kautta. Tontit ovat muodoltaan sekä kooltaan rakentamiseen soveltuvia.

Tonttijako ei muuta kiinteistön omistusta, vaikka kiinteistö ei kokonaisuudessa sisältyisikään asemakaavan mukaiseen korttelialueeseen. Asemakaavassa katualueeksi osoitetut alueet lohkotaan kiinteistötoimituksella katualueeksi, jolloin katualueen maapohjan omistus siirtyy kaupungin omistukseen. Katualueen lohkominen on jo vireillä ja siitä tulee erillinen kutsu toimituskokoukseen. Mahdolliset maapohjan korvaukset tulee hakea katualueen lohkomisen jälkeen Espoon kaupungin tonttiyksiköltä. Lohkomistoimituksen jälkeen katualueen hallinta siirtyy kaupungille erillisellä katualueen haltuunotolla. Katualueen haltuunotossa käsitellään mahdolliset rakennelmien sekä kasvillisuuden korvausasiat.

Tonttijaon laatimisen ja hyväksymisen yhteydessä ei edellytetä rakentamisen suunnitelmia, koska lisärakentamisen suunnittelu tapahtuu myöhemmin. Rakennusvalvonta hyväksyy rakentamisen suunnitelmat, liittymät, pihajärjestelyt sekä pysäköintijärjestelyt ja valvoo ja ohjaa rakentamista. Kaupunkitekniikan keskuksen infrainvestoinnista vastaava palvelualue tekee katusuunnitelmat. Suunnittelu tiedottaa suunnittelusta alueen kiinteistön omistajia ja asettaa suunnitelmat erikseen nähtäville. Kiinteistönomistajien mahdolliset kadunrakentamiseen liittyvät toivomukset on esitettävä katusuunnitelmien laatimisen aikana.

Tonttijako ei miltään osin muuta maastossa olevaa kiinteistön pinta-alaa. Koko kiinteistön 49-402-5-51 rajapyykkien sisällä oleva pinta-ala on todellisuudessa 3293 m^2, jonka kiinteistön omistaja on ostanut ja saanut kiinteistökaupassa, vaikka maanmittauslaitoksen rekisterissä pinta-alaksi on ilmoitettu 3500 m^2 50-luvun tehdyn mittaustarkkuuden perusteella. Kiinteistöstä 49-402-5-51 on korttelissa 65018 tulevan tontin 49-65-18-3 aluetta 2522 m^2. Tonttijako, joka on suunnitelma tonttien lohkomisesta, ei muuta omistusta, joten tonttijaosta johtuen ei synny korvattavaa.

Kiinteistön 49-402-5-50 alueella on pohjakartan mukaan talousrakennus, joka jää tulevan tontin 49-65-18-2 ulkopuolelle. Ko. rakennus näkyy myös tonttijakokartalla tontin ulkopuolella. Peruste tontin rajalle ko. kohdassa on asemakaavan mukainen kortteliraja, josta tonttijaolla ei voida poiketa. Tonttijaon toteuttaminen ei muuta tontin ulkopuolelle jäävän loppukiinteistön omistusta tai hallintaa. Loppukiinteistön omistus ja hallinta muuttuu, jos syystä tai toisesta loppukiinteistö luovutetaan kiinteistön luovutuskirjalla tai alue lunastetaan erillisellä toimenpiteellä.

Koska tonttijakoehdotus on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja tarkoituksenmukainen ja se noudattaa maanomistusolosuhteita, ei korttelin 65018 kiinteistöjen 49-402-3-66, 49-402-5-50 ja 49-402-5-51 omistajien tonttijaon ehdotusta vastaan tekemät muistutukset anna aihetta tonttijakoehdotuksen muuttamiseen.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosääntö I. osa 4. luku 19 §
Teknisen lautakunnan päätös 14.12.2011 § 132

Päätöksen valmistelija ja lisätiedot

Liljeroos Hannele

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelin 09 816 21

Liitteet ja muutoksenhakuohje

1 Tonttijakokartta, kortteli 65018
2 Muistutus, 49-402-5-50_7.10.2026
3 Muistutus, 49-402-3-66 _29.9.2026
4 Muistutus, 49-402-3-66 _LIITE
5 Muistutus, 49-402-3-66_29.9.2026_SAATE
6 KAKE Oikaisuvaatimusohje tonttijako
7 Muistutus, 49-402-5-51_29.9.2026

Tiedoksi

Asianosaiset

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti.