

# Klaukkalan asemakaavan korttelin 3760 tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024  
1357/10.01.00.00/2023

Kiinteistöinsinööri on päätöksellään 21.3.2024 § 2 hyväksynyt Klaukkalan asemakaavan korttelin 3760 tonttijaon nro 999 koskien muodostettavia tontteja 9 ja 10. Tonttijakoalueeseen rajoittuvan saman korttelin tontin 543-3-760-3 omistaja on tehnyt määräajassa Nurmijärven kunnan kirjaamoon 10.4.2024 saapuneen oikaisuvaatimuksen. Kiinteistöinsinöörin päätös 21.3.2024 § 2 ja oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan listan oheismateriaaleina.

## Oikaisuvaatimus ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että ”päätöstä oikaistaan siten, että muodostettavan tontin 543-3-760-10 suunniteltu tiealue (”kirvesvarsi”) siirretään saman levyisenä tai kapeampana kiinteistön 543-403-4-404 itäpuolelle (tontin 543-3-760-5 viereen sen rajaan rajoittuen).

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää oikaisuvaatimuksessaan ja perusteluineen mm. seuraavaa:

1. Tonttijaon hyväksymispäätöksen perusteena oleva hakemus tonttijaosta on pätemätön, koska hakijoita ovat olleet vain kiinteistön 543-3-760-5 omistajat. Hakemuksen allekirjoittajia on ollut myös muita henkilöitä, joiden henkilöllisyys ei selviä hakemuksesta. Kiinteistön 543-3-760-5 omistajat eivät omista kiinteistöä 543-403-4-404, eivätkä siten voi hakea sitä koskevaa tonttijaon muutosta ja ko. hakemuksen perusteella tehty päätös on mitätön.
2. Muodostettavan tontin 543-3-760-10 puhtaan veden, jäteveden ja mahdollisen huleveden liitäntä tonttijaon hyväksymispäätöksessä mainittuun paikkaan on huono oikaisuvaatimuksessa tarkemmin esitetyillä perusteilla ja esittää, että huomattavasti parempi liitäntäpiste olisi tontin 543-3-760-5 itäpuolella kunnan omistaman virkistyspuiston kautta tai vaihtoehtoisesti tontin 543-3-760-5 kautta.
3. Muilta osin oikaisuvaatimuksen tekijä esittää perusteluina muodostettavan tontin 543-3-760-10 kirvesvarren siirtämistä tontin 543-3-760-5 viereen hänen näkemykseensä maaperän paremmasta kantavuudesta ja korkeusasemasta tontin 543-3-760-5 vieressä, omistamansa tontin oleskeluterassin ja rakennuksen olohuoneen ikkunoiden sijaintiin suunnitellun kirvesvarren vieressä, riskiin tuija-aidan tuhoutumisesta kulkuyhteyden ja vesihuollon rakentamisen aikana sekä hänelle aiheutuneisiin haittoihin ja ongelmiin oikaisuvaatimuksessa tarkemmin esitetyillä perusteilla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että oikaisuvaatimuksessa esitettyjen seikkojen huomioiden tonttijaon muutos ei ole mm. tarkoituksenmukainen kuten maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 78 § 3 momentissa säädetään.

## Vastine

Oikaisuvaatimuksen johdosta todetaan, että korttelin 3760 tontteja 9, 10 koskeva tonttijaon muutosehdotus nro 999 on laadittu MRL 79 §:n 1 momentin mukaan siten, että kunnanvaltuuston 22.1.2003 hyväksymä lainvoimainen asemakaava on ollut ohjeena tonttijaon laatimiselle. Asemakaavamääräysten mukaan kortteli on erillispientalojen korttelialuetta (AO2). Tontille saa

rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tontin tehokkuusluku korttelissa on  $e=0.25$ .

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 37 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi rajoittua kuitenkin muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Saman pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. MRL:n 78 §:n 2 momentin mukaan rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jolle näin estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle.

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen mukaan on muodostettavien tonttien koon oltava vähintään 700 m<sup>2</sup> Klaukkalan asemakaavoitetuilla alueilla. Tonttijaon muutosehdotus on laadittu siten, että asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukainen tontti 543-3-760-6 jaetaan kahdeksi tontiksi. Muodostettavan tontin 543-3-760-9 pinta-ala on 748 m<sup>2</sup> ja muodostuu kiinteistöstä 543-403-4-404 ja rajoittuu Vanha Myllytie katualueeseen. Muodostettavan tontin 543-3-760-10 pinta-ala on 836 m<sup>2</sup> ja muodostuu määräaloista 543-403-4-404-M501 (742 m<sup>2</sup>) ja 543-403-4-405-M501 (94 m<sup>2</sup>) ja kulkuyhteys Vanha Myllytie katualueelle on järjestetty riittävän leveällä (5 metriä) ns. kirvesvarsiratkaisulla tontin 543-3-760-3 rajaan rajoittuen.

MRL:n 78 §:n 3 momentissa säädetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. 19.5.2023 allekirjoitetun kauppakirjan mukaan kiinteistön 543-403-4-404 silloinen omistaja on myynyt kiinteistön (n. 748 m<sup>2</sup>) sillä olevine rakennuksineen nykyisille omistajille ja pidättänyt itsellään loppuosan kiinteistöstä. 30.5.2023 allekirjoitetun kauppakirjan mukaan pidätetty määräala 543-403-4-404-M501 (n.742 m<sup>2</sup>) ja määräala (n. 94 m<sup>2</sup>) kiinteistöstä 543-403-4-405 on myyty nykyisille omistajalle. Tonttijaon muutosehdotuksessa on kiinnitetty huomiota vallitseviin maanomistusoloihin.

1. MRL:n 80 §:n 4 momentin mukaan tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta. Tonttijaon muutos on tullut vireille kiinteistön 543-403-4-404 sekä määräalojen 543-403-4-404-M501 ja 543-403-4-405-M501 (muodostettavien tonttien 543-3-760-9 ja 543-3-760-10) kaikkien omistajien allekirjoittamalla hakemuksella 16.11.2023. Tonttijakohakemuksen kohdassa Hakija on mainittu tontin 543-3-760-5 ja määräalojen 543-403-4-404-M501 ja 543-403-4-405-M501 omistajat. Se, että hakemuslomakkeen Hakija kohdalla ei ole mainittu kiinteistön 543-403-4-404 omistajia ei tee päätöstä tonttijaon hyväksymisestä mitätöntä.

2. Johtokarttatiedon perusteella muodostettava tontti 543-3-760-10 on liitettävissä Vanha Myllytie katualueella kirvesvarren kohdalla katualueella sijaitseviin kunnan vesilaitoksen vesi- ja viemärijohtoihin. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämässä vaatimuksessa tiealue/kirvesvarsi siirrettäisiin tontin 543-3-760-5 viereen, joka edellyttäisi myös uusien johtojen rakentamista katualueella tai vaihtoehtoisesti johtojen rakentamista muodostettavan tontin alueella tontin 543-3-760-3 viereen ja kulkuyhteyden tontin 543-3-760-5 viereen. Tonttijohdot ja kulkuyhteys on rakentamisen kanssa tarkoituksenmukaista sijoittaa samalle alueelle ja toteuttaa myös samanaikaisesti rakentamisen yhteydessä. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole maanalaisille johdoille varattua aluetta kunnan omistamalla puistoalueella (VP), joten oikaisuvaatimuksessa esitetty liitäntäpiste tontin 543-3-760-5 itäpuolella kunnan omistaman virkistyspuiston kautta edellyttäisi rasitesopimusta/asemakaavan muutosta. Vesihuoltoon liittyminen ratkaistaan tarkemmin liittymissopimuksessa vesilaitoksen kanssa.

3. Maaperäkartan perusteella maaperä koko tonttijakoalueella on hiekkaa/moreenia. Kiinteistön 543-403-4-404 ja muodostettavan tontin 543-3-760-9 nykyinen asuinrakennus sijaitsee myös kauempana tontin 543-3-670-3 rajasta verrattuna tontin 543-3-670-5 rajaan ja siltä osin

tienrakentaminen tonttijaon muutosehdotuksessa esitetyle kirvesvarren alueelle on perusteltua. Esitetty oikaisuvaatimus kohdistuu myös osittain rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ja rakentamisen aikana huomioon otettaviin sekä ratkaistaviin asioihin; tien tarkempi suunnittelu ja rakentaminen, tuija-aita rajalla sekä mahdollisiin aiheutuneisiin haittoihin.

Tonttijakohakemus, ajantasakaava, johtokartta ja maaperäkartta on listan oheismateriaaleina.

Ennen tonttijaon muutoksen laatimista ja hyväksymistä on käyty tarvittavat keskustelut asemakaavoituksen sekä rakennusvalvonnan kanssa. Kyseinen menettely mahdollistaa arvioimaan tonttijaon laatimisen tarkoituksen ja asemakaavan mukaisuuden Asemakaavoitus ja rakennusvalvonta eivät ole nähneet esteitä laaditulle tonttijaon muutosehdotukselle. Tonttijakoalueen kiinteistönomistajat eivät ole huomauttaneet tonttijaon muutosehdotuksesta.

Tonttijaon muutos on tehty hakijoiden esityksestä noudattaen maanomistusoloja, voimassa olevia asemakaavan ja Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja on siten tarkoituksenmukainen. Näin ollen oikaisuvaatimus ei anna aihetta tonttijaon muutoksen tarkastamiseen.

#### **Sovelletut lainkohdat:**

MRL 78-80 §, 187 § ja MRA 37§

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja vs.

#### **Esitys**

Edellä mainittuun sekä kiinteistöinsinöörin päätökseen 21.3.2024 ja sen perusteluihin viitaten asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty sellaisia syitä, joiden johdosta päätöstä olisi aihetta muuttaa ja päättää hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen.

#### **Valmistelija**

kiinteistöinsinööri Riku Hellgren, riku.hellgren(at)nurmijarvi.fi

#### **Päätös**

#### **Jakelu**

Oikaisuvaatimuksen tekijä  
Hakijat