

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

**PRIDno-2022-2368**

### **Tonttijaon 8516 hyväksyminen Lehtolan 87. kaupunginosan kortteliin 21 (tontit 1-2)**

Silloiset maanomistajat [peitetty] ovat hakeneet erillistä tonttijakoa osaan Lehtolan 87. kaupunginosan korttelia 21. Rakennusvalvontayksikkö on omasta aloitteestaan päättänyt, että tonttijako laaditaan koko korttelia koskevana. Kiinteistö [peitetty] on sittemmin vaihtanut omistajaa. Laaditulla erillisellä tonttijaolla osoitetaan asemakaavan ohjeellista tonttijakoa noudattaen 2 rakennuspaikkaa (tontit 1-2).

#### **Päätöksen peruste**

Elinvoima- ja ympäristötoimialan toimintasäännön 19 § nojalla erillisistä tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista, sekä niistä vahvistetun taksan mukaan perittävistä maksuista päättää kaupungingeodeetti/apulaiskaupungingeodeetti.

Tonttijaon laadintaa sekä tonttijaon sisältövaatimuksia ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 11 luku sekä maankäyttö ja rakennusasetuksen 8 luku.

Tonttijako sopeutuu voimassa olevaan asemakaavaan sekä kohteen maanomistukseen. (MRL 79 §, 80 §)

Tonttijakoehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ajalla 1.-14.6.2023. (MRA 39 §)

Liikekiinteistö Söörmarkku Oy on tehnyt nähtävilläoloaikana muistutuksen tonttijakoehdotusta vastaan. Muistutuksessa tuodaan esille, että tonttijakopiirroksessa olisi kohdeltu asukkaita epätasa-arvoisesti ja kuvat olisi tehty "noinarviolla", toista osapuolta suosien. Muistutuksessa todetaan myös, että kuvassa kiinteistöille ei ole liittymiä ollenkaan ja kiinteistölle [peitetty] ei olisi jätetty ollenkaan piha-alueita. Esille tuotujen asioiden osalta voidaan todeta, että tonttijakoalueella on tehty maastotyöt mukaan lukien rajamerkkien kartoitus ennen tonttijakokartan laadintaa. Kartoitusmittaukset on tehty kohteen vaatimassa mittausluokassa ja mittausluokan vaatimusten mukaisilla välineillä. Noinarviosta ei ole kyse sen paremmin tonttijaon pohjakartan kuin tonttijaonkaan osalta. Se mitä muistutuksen tekijä tarkoittaa liittymien puuttumisella ei aivan selviä muistutuksesta. Mikäli muistutus liittyy tonttijaon pohjakartan laatuun, voidaan todeta, että liittymiä ei ole esitetty tonttijaon pohjakartalla. Tonttijaon pohjakartan vaatimukset ovat johdettavissa maankäyttö- ja rakennuslaista (79 a § ja 54 a §). Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä. Nähtävillä olleiden tonttijakoehdotusten pohjakartta on pelkistetympi asemakaavan pohjakarttaan verrattuna. Julkisen hallinnon suosituksen 185 kohta 7.1 kertoo milloin kartta on siinä määrin vanhentunut, että sitä ei saa käyttää asemakaavan pohjakarttana. Kohdassa mainittuja maankäytön suunnittelun kannalta tärkeitä yksityiskohtia ei tonttijaon pohjakartalta puutu. Vaikka JHS-järjestelmä lakkautettiin tiedonhallintalain voimaantulon myötä, voidaan suositusten sisältöjä voi edelleen harkinnanvaraisesti hyödyntää. Tonttijaon pohjakartalle on lisätty nähtävilläoloajan jälkeen kiinteistölle [peitetty] yksi kevytrakenteinen rakennelma ja kiinteistölle [peitetty] kaksi kevytrakenteista rakennelmaa, joista toinen ei ole kokonaan kiinteistöllä. Näistä ehdotusvaiheen tonttijaon pohjakartan puutteista huolimatta, pohjakartan voidaan katsoa olleen yksityiskohtaisuudeltaan ja laadultaan riittävä.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Muistutuksessa vaaditaan, että raja-alue kiinteistöjen: [peitetty] välissä tulee olla tasa-arvoinen kummallekin kiinteistölle. Jos poiketaan neljän metrin etäisyydestä rajaan, rakentamisen suhteessa, sama poikkeama pitää antaa kummallekin. Rajan kummallekin puolelle 2m istutettava vyöhyke. Vaatimusten osalta voidaan todeta, että kiinteistöjen välinen raja on tasa-arvoinen kummallekin kiinteistölle, se kertoo kiinteistöjen ulottuvuudet, kahden kiinteistön välinen raja on sama ja samassa sijainnissa katsotaan sitä kumman tahansa naapurikiinteistön suunnasta. Tietävästi kummallekaan kiinteistölle ei ole myönnetty lupaa rakentaa 4m lähemmäs kiinteistön rajaa. Rakennuspaikan istutettava osa on osoitettu asemakaavassa ja se sijoittuu kyseisessä korttelissa rakennuspaikkojen kadun vastaisen rajan tuntumaan. Erillinen sitova tonttijako ei anna oikeuksia poiketa rakennettaessa asemakaavasta tai rakentamista koskevista säädöksistä.

Muistutuksen mukaan lain ja määräysten vastainen rakentaminen on tonttijakokartalla merkitty rakennusalueeksi ja tonttikarttaa on lähdetty valmistelemaan sen jälkeen, kun naapurille on annettu kehoitus purkaa laitton rakennus / rakennelma, määräysten vastaisena. Nämä väittämät pitävät paikkansa siinä mielessä, että tonttijakokartalla esitetty rakentaminen tosiaan sijoittuu molemmilla rakennuspaikoilla asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle ja tonttijakohakemus on saapunut sen jälkeen, kun muistutuksen tekijän naapurin rakennus/rakennelma on päätynyt rakennetun ympäristön valvonnan valvontamenettelyyn. Kumpikaan em. mainituista seikoista ei kuitenkaan ole este tonttijaon laadinnalle. Tonttijako ei poista rakentajan velvoitteita noudattaa rakentamista koskevia säädöksiä, vaikka se voimaan tullessaan mahdollistaakin omalta osaltaan rakennuspaikkojen (tonttien) muodostamisen kortteliin.

Muistutuksessa on esitetty kysymys: "Kuka on lähtenyt tälle tielle ja mitkä on ollut vaikuttimet?" Vastauksena voidaan todeta, että tonttijako on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta. Tonttijakojen laadinta kuuluu toimistoinisöörin tehtäviin ja asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. (MRL 79§). Tonttijaossa tontit suunnitellaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. Porin kaupungissa on tavoitteena laatia sitova tonttijako kattavasti asemakaava-alueen kortteleihin.

Vaatimuksina on myös, että:

1. Tilan 609-466-13-57 Lehtolan puoli on piha-alueita rajaan saakka, rakennuksen pituuden osalta.
2. Rajan, tilojen: 609-466-13-56 ja 609-466-13-57 kummallekin puolelle 2m istutettavaa aluetta.
3. Ohjeellinen rakennuspaikan raja, kiinteistöllä: 609-466-13-56 on siirrettävä lailliselle etäisyydelle rajasta, min. 4m, tässä tapauksessa 5m.

Edellä mainittujen lisäksi muistutuksessa vaaditaan myös, että ne henkilöt, jotka ovat ryhtyneet saattamaan "asiakirjoja sellaiseen muotoon, että saadaan laitton rakentaminen lailliseksi" on saatettava lailliseen vastuuseen ja korvausvelvollisiksi ja ne henkilöt, jotka ovat syyllistyneet, laillisen oikeustoimen keskeyttämiseen (purkutoimenpiteessä), on saatettava lailliseen vastuuseen ja korvausvelvollisiksi.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

Kolmen ensimmäisen vaatimuksen osalta on todettava, että tonttijako ei ota kantaa siihen mikä osa rakennuspaikasta on piha-alueita. Piha-alue voidaan osoittaa asemakaavassa, samoin istutettava tontin osa ja ohjeellinen rakennuspaikan raja. Ohjeellisen tonttijaon mukaisen rakennuspaikan raja on osoitettu asemakaavassa. Asemakaavan ohjeellista tonttijakoa voitaisiin muuttaa erillisellä sitovalla tonttijaolla mutta sitä ei ole haettu eikä katsottu aiheelliseksi. Rakennuspaikkojen välisen rajan osoittaminen kiinteistörajoista poiketen 4 m päähän nykyisestä kiinteistörajasta ei olisi asemakaavaa noudattava ratkaisu eikä sille löydy muitakaan puoltavia seikkoja. Laadittu tonttijako sopeutuu asemakaavaan ja ottaa huomioon maanomistusolot kuten MRL:n 79 § ja 80 § edellyttävät. Muiden vaatimusten osalta voidaan todeta, että tonttijako ei ota kantaa olemassa olevan rakennuskannan rakentamisen laillisuuteen eikä tee laittomasta laillista. Vaikka sitovan tonttijaon mukaiselle tontille voidaan myöntää rakennuslupa, kun se on tonttina rekisteröity, ei tontinmuodostus poista rakennusvalvontaviranomaisen suorittamaa harkintaa hankkeen soveltuvuudesta ja lainmukaisuudesta.

Korvausvelvollisuuksien ja vastuuseen saattamiseen liittyvien vaatimusten osalta voidaan todeta, että kumpaankaan näistä asioista ei oteta tonttijakoon liittyvät päätöksenteon yhteydessä kantaa, eikä tonttijaon laatiminen estä asianosaista esittämästä korvausvaatimuksia tai saattamasta menettelyjä viranomaisen tutkittavaksi.

### **Päätös**

Apulaiskaupungeodeetti hyväksyy erillisen tonttijaon 8516 Lehtolan 87. kaupunginosan kortteliin 21 (tontit 1-2).

### **Tiedoksi**

Tonttijakoalueen kiinteistöjen omistajat, muut asianosaiset, Porin kaupunki

### **Allekirjoitus**

Teemu Salonen, apulaiskaupungeodeetti, elinvoima- ja ympäristötoimiala, rakennusvalvontayksikkö

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Päätös on julkisilta osin nähtävänä Porin kaupungin verkkosivuilla 25.9.2023.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 31

### **Oikaisuvaatimusohje**

#### **Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus on samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla; muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä kunnalla. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 194 §)

#### **Päätöksen tiedoksianto ja oikaisuvaatimusaika**

Valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan sekä kuntayhtymän kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitetun toimielimen pöytäkirja tai viranhaltijapäätös siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua pöytäkirjanotteen lähettämisestä kirjeellä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai kolmantena päivänä pöytäkirjaotteen lähettämisestä asianomaisen suostumuksella sähköisenä viestinä. Kunnan jäsenen ja kuntalain 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

#### **Oikaisuvaatimuksen sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle toimielimelle tai viranhaltijapäätöksen osalta toimielimelle, jonka alaisuudessa viranhaltija toimii. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimuskirjelmä on allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuksen käsittelemiseksi kirjelmässä on ilmoitettava vaatimuksen tekijän nimi ja postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset vaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

#### **Oikaisuvaatimuksen perille toimittaminen**

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteeseen:

Porin kaupungin kirjaamo  
PL 121  
28101 PORI

Käyntiosoite: Palvelupiste Porina, Yrjönkatu 13 (maanantai 10-16, tiistai-torstai 8-16, perjantai 8-15)

Vaihde: (02) 621 1100



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

Kirjaamo: (02) 623 4470  
Faksi: (02) 634 9417  
Sähköposti: kirjaamo@pori.fi