

**Erillinen tonttijako, Höytämöntie 17, nro 418-0010077001, asemakaavan 1074 korttelissa 77, Kiinteistöt 418-425-8-200, 418-425-8-201, 418-425-8-244 ja 418-425-8-248**

Valmistelija maanmittausinsinööri Johanna Halme

Kiinteistöjen 418-425-8-200 ja 418-425-8-201 omistajan hakemuksesta tonttijaon muutoksessa korttelin 77 tontista 1 on suunniteltu muodostettavan tontit 1, 2, 3, 4 ja 5. Alueella on voimassa Lempäälän kunnanhallituksen 27.1.1997 hyväksymä asemakaava 1074, jossa tonttijaon muutosalue kuuluu AO korttelialueeseen. Tonttijaon muutosehdotus 418-0010077001 on ollut nähtävillä 1.9.-14.9.2025 ja siitä on lähetetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39§:n mukainen ilmoitus tonttijaon muutoksen hakijalle sekä muille asianosaisille.

Tonttijaon muutosalueen naapurikiinteistön 418-425-8-248 omistajat ovat lähettäneet muistutuksen tonttijaon muutosehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksessa asianosaiset muistuttivat seuraavista asiakokonaisuuksista:

Muistutuksen tekijät ilmaisevat huolensa asiakokonaisuudesta, joka koskee tonttijaon muutosehdotuksen tontin 2 tonttikaulaa ja sen sijainnista aiheutuvia ongelmia kadulla liikkumisen turvallisuuteen, naapurikiinteistön asumismukavuuteen, käytettävyyteen sekä viihtyisyyteen. Muistutuksen tekijät esittävät suurimman huolenaiheensa kohdistuvan ajoliittymän sijainnin turvallisuuteen.

Muistutuksen johdosta todetaan, että alueidenkäyttölain 80 §:n mukaan tonttijaon muuttamisessa sovelletaan erillisen tonttijaon laatimista koskevia säännöksiä. Alueidenkäyttölain 79 §:n mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten että

- 1) jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys;
- 2) tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa ajoliittymän ja tonttikaulan sijoittumisen tonttijaon muutosehdotuksessa esitetyle alueelle.

Muistuttajien esille tuomat kulkuyhteyden ja kulkuyhteyden rakentamiseen, hulevesiin sekä kiinteistökohtaiseen jätteenkäsittelyyn liittyvät asiat ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä, jonka myöntämisen yhtenä edellytyksenä on naapurien kuuleminen (RakL63 §). Siinä naapureille esitetään rakentamiseen liittyvät suunnitelmat ja heillä on mahdollisuus lausua niistä mielipiteensä sekä esittää muutosehdotuksensa. Tonttijaon muutoksella ei oteta kantaa eikä ratkaista mahdollisia rakentamiseen liittyviä kysymyksiä.

Toinen muistutuksen asiakokonaisuuden aihe koskee kiinteistöön 418-425-8-248 kohdistuviin muutoksiin. Asianosaiset esittävät huolensa koskien osoitteen ja kiinteistötunnuksen muuttumisesta omistamansa kiinteistönsä osalta. Erityisesti kiinteistötunnuksen muuttumisesta aiheutuvien vaikutusten seurausten vuoksi muistutuksen tekijät vastustavat tonttijaon muutosta. Muistuttajien esille tuomat asiat koskien osoitteen ja kiinteistötunnuksen muuttumisesta todetaan seuraavaa:

Tonttijaon muutos 418-0010077001 ei aiheuta osoitemuutoksia kiinteistön 418-425-8-248 osoitteeseen tai sillä sijaitsevien asuinhuoneistojen osoitteisiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa 1074 kiinteistöt 418-425-8-200, 418-425-8-201, 418-425-8-244 ja 418-425-8-248 muodostavat yhdessä ohjeellisen rakennuspaikan numero 1. Alueidenkäyttölain 78 §:n mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. Lisäksi alueidenkäyttölain 80 §:n mukaan tonttijaon muuttamisessa ja kumoamisessa sovelletaan erillisen tonttijaon laatimista koskevia säännöksiä. Erillinen tonttijako laaditaan sitovana. Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos se havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä muun muassa, kun tonttijako ei sopeudu vallitseviin maanomistusoloihin.

Tällä hetkellä tonttijakoalue muodostuu kiinteistöistä 418-425-8-200, 418-425-8-201, 418-425-8-244 ja 418-425-8-248, jotka ovat eri kiinteistönomistajien omistuksessa. On tarkoituksenmukaista muuttaa tonttijakoa siten, että kiinteistönomistajille osoitetaan vallitsevien maanomistusolojen mukainen tontti/rakennuspaikka.

Kiinteistötunnusten muuttuminen johtuu tonttijaon muuttumisesta ohjeellisesta sitovaksi. Kiinteistön rekisteriyksikkölaji muuttuu näin ollen tonttijaon muuttumisen myötä tilasta tontiksi. Muutos edellyttää Lempäälän kunnan alueella rekisterinpitäjänä toimivan Maanmittauslaitoksen toimia, jotta muutos rekisteröityy kiinteistörekisteriin. Kiinteistötunnuksen muuttuminen ei edellytä panttikirjojen, sopimusten, lainhuudon tai muiden asiakirjojen muuttamista, joihin tällä hetkellä voimassa oleva kiinteistötunnus on kirjattu. Muutos kirjataan kiinteistörekisteriin, josta ilmenee muutosajankohta ja myös sitä edeltävät voimassa olleet kiinteistötunnukset.

Kiinteistöjen 418-425-8-72, 418-425-8-73 ja 418-425-8-75 omistajat ovat jättäneet muistutuksen tonttijaon muutosehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tonttijaon muutosehdotuksesta nähtävilläoloaikana ovat jättäneet myös kiinteistön 418-425-8-80 omistajat.

Alueidenkäyttölain 79 § mukaan valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Lisäksi maankäyttö ja rakennusasetuksen 39 § mukaan erillinen tonttijakoehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Niillä, joita on tonttijaon valmistelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n mukaan kuultava, on oikeus tehdä muistutus tonttijakoehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Nähtävillä asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niille, joilla on 1 momentin mukaan oikeus tehdä muistutus.

Alueidenkäyttölakiin sekä maankäyttö- ja rakennusasetukseen vedoten todetaan, että kiinteistöt 418-425-8-72 ja 418-425-8-75 rajoittuvat kiinteistön 418-425-8-200 erilliseen palstaan, mutta eivät suoraan tonttijaon kohteena olevaan alueeseen. Kiinteistöjen 418-425-8-73 ja 418-425-8-80 osalta todetaan alueidenkäyttölakiin sekä maankäyttö- ja rakennusasetukseen vedoten, että kiinteistöt eivät rajoitu tonttijaon muutoksen kohteena olevaan alueeseen, eikä tonttijaon muutoksen ole katsottu olennaisesti vaikuttavan kiinteistöjen 418-425-8-73 ja 418-425-8-80 rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Täten todetaan, että kiinteistöjen 418-425-8-72, 418-425-8-73, 418-425-8-75 ja 418-425-8-80 omistajat eivät ole kyseisessä tonttijaon muutosasiassa asianosaisia ja heitä ei ole asiassa

erikseen tiedotettu, joten muistutuksia ei käsitellä.

Kustannukset: Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä, suoritteista ja muista palveluista perittävät maksut 1.1.2025 (Lempäälän kunnanvaltuuston 22.1.2025 tekemä päätös § 6)

## **Toimivalta**

Yhdyskuntajohtajan päätös 31.1.2025 § 7, Yhdyskuntajohtajan päätösvallan siirtäminen. Kaavoituspäällikkö, kohta 3. hyväksyy erillisen tonttijaon asemakaava-alueella.

Lisätietoja: maanmittausinsinööri Johanna Halme, p. 041 730 6994, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

## **Päätös**

Hyväksyn laaditun erillisen tonttijaon laatimiskustannuksineen. Tämä päätös tulee voimaan heti mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Teija Mäkelä  
Kaavoituspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Lempäälän kunnan asianhallintajärjestelmässä.

## **Päätöksen nähtävänäpito**

Tämä päätös on nähtävänä Lempäälän kunnan internetsivuilla.

## **Tiedoksi**

asianosaiset  
maanmittausinsinööri  
johtava rakennustarkastaja  
suunnitteluinsinööri

## **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus