

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VIITE Lausuntopyyntönnö 21767/03.04.04.04.16/2020

ASIA Lausunto tonttijaon hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 86029 tontit 8, 9 ja 10, Vantaan kaupungin Nikinmäen kaupunginosa

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28, 01300 Vantaa

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Vantaan kaupungingeodeetin päätös 1.9.2020 § 39 (VD/3562/10.01.00.00/2020) /
Tonttijaon nro 10430 hyväksyminen korttelin 86029 tonteille 8, 9 ja 10

VANTAAN KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Valitus kokonaisuudessaan tulee hylätä.

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn.

Alueen maanomistaja on hakenut tonttijakoa, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kolmeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 27.5.2020 tonttijakoehdotuksen nro 10430. Ehdotus oli nähtävillä 9.-22.6.2020. Valituksen tekijät jättivät muistutuksen 15.6.2020. Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijaon muutosehdotuksen 1.9.2020. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeudelle, joka pyysi lausuntoa Vantaan kaupungilta. Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta antaa kaupungin lausunnon.

Valituksen tekijät jättivät tonttijakoehdotuksesta muistutuksen 15.6.2020. Muistutuksessa tuotiin esiin, että tulevien tonttien tulisi rajoittua suoraan katualueeseen ja että uusia tontteja tehtäisiin vain kaksi kappaletta. Muistuttajat viittasivat kulkuyhteyksien järjestämisen osalta MRA 37 §:n 1 momenttiin. Muistuttajat esittivät myös, että kolmen uuden tontin tekemisellä kierrettäisiin alueen asemakaavan AO-korttelialueita koskevia määräyksiä. Lisäksi muistuttajat esittivät, että tonttijakokartassa osoitettu ajoyhteys tontille 10 rajapisteiden 999 ja 72 välillä tulisi olemaan häiritsevä ja hyvin lähellä viereistä rakennusta sekä vaarantaa muistuttajien omistaman kiinteistön puolella sijaitsevan kaivon.

Alueen asemakaava nro 860300 on tullut voimaan 28.7.2004. Tonttijakoalue kuuluu erillispientalojen (AO) -korttelialueeseen 86029, jossa rakennustehokkuus on 0,2.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaan yksiasuntoisia rakennuksia ja tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Asemakaavassa tai asemakaavamääräyksissä ei ole kyseiselle korttelialueelle osoitettu tonteille mitään minimikokovaatimuksia.

MRA 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. MRA 37 §:n 2 momentin mukaan lainkohdan 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta. MRA 37 §:n 2 momentin nojalla kulkuyhteys voidaan siis laillisesti järjestää kadulta rasitteena yhden tontin kautta kahdelle tontille.

Korttelissa 86029 on toteutettu aiemminkin nyt päätettävän tonttijaon kanssa samanlainen yhden tilan jakaminen kolmeksi tontiksi, joista yhdelle tontille ajoyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. Ajoyhteyden osoittaminen ja toteuttaminen rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta on normaali, lainmukainen ja hyvin yleisesti käytetty kulun järjestämisen tapa asemakaava-alueilla.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla voidaan todeta, että nyt laadittu tonttijako noudattaa alueen AO-korttelille asetettuja määräyksiä sekä on ajoyhteyden osalta MRA 37 §:n mukainen. Tonttijakoa laadittaessa on siis noudatettu MRL 79 §:n säännöstä siitä, että asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Muistuttajien omistama rakennus kiinteistöllä 92-404-3-313 ei sijaitse poikkeavan lähellä rajaa, vaan viiden metrin päässä rajasta, joten rajan viereen osoitettavan ajoyhteyden tontin 9 läpi tontille 10 ei voida myöskään katsoa aiheuttavan poikkeavaa häiriötä kiinteistölle 92-404-3-313. Myöskään kaivon sijainti kiinteistön 92 404 3 313 puolella ei ole este rasitetien osoittamiselle rajan tuntumaan.

Kaupungingeodeetti hyväksyi 1.9.2020 tonttijakoehdotuksen siten, että toinen osoitettu kulkuyhteys tulevalle tontille 10 tontin 8 kautta poistettiin tonttijaosta. Tonttijako on laadittu alueen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja noudattaen maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momenttia, jossa edellytetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Nyt Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyssä valituksessa mainitaan, että tonttijako ei noudattaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 pykälää, jossa todetaan, että tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Valittajat tuovat valituksessa esiin, että tonttijakopäätöksessä ei edelleenkään olisi tällaista erityistä syytä osoitettu ja tästä syystä valittajat vastustavat ko. tonttijakoa koskien kiinteistöä 92-401-4-127 (tulevat tontit 8,9,10). Valittajat pyytävät valituksessaan muuttamaan tonttijakoa siten, että jako

tapahtuu kuten muutkin alueen tontit 2kpl tai siten, että kaikki tontit rajoittuvat katualueeseen.

Vantaan kaupunki katsoo, että valittajat tulkitsevat MRL 37 §:ää virheellisesti. MRL 37§:n 1 momentin 1 kohdassa mainittu erityinen syy viittaa nimenomaisesti siihen tilanteeseen, jos kulkuyhteys tontille osoitetaan muun yleisen alueen kautta. Tällainen muu yleinen alue voi olla esimerkiksi asemakaavan mukaisesti muodostettu puistoalue. Tässä tonttijaossa ei kuitenkaan kulkuyhteyttä ole osoitettu muun yleisen alueen kautta, joten erityisen syyn vaatimus on tässä tapauksessa perusteeton. Sen sijaan tonttijakoa laatiessa on noudatettu MRL 37 §:n 2 momenttia, jossa todetaan nimenomaisesti, että edellä 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Myös vaatimus tonttijaon muuttamisesta tapahtumaan kuten muut alueen tontit korkeintaan 2 kpl tai siten, että kaikki tontit rajoittuisivat katualueeseen, on perusteeton. Edelläkin jo mainittuun MRL 37 §:n 2 momenttiin viitaten kaikkien tonttien ei tarvitse rajoittua suoraan katualueeseen. Lisäksi kuten edellä on jo mainittu, on korttelissa 860300 toteutettu jo aiemminkin samanlainen yhden tilan jakaminen kolmeksi tontiksi, joista yhdelle tontille ajoyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. Tämä aiempi sekä nyt laadittu tonttijako noudattavat täysin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Lisäksi nyt laadittu tonttijako on tehty noudattaen MRL 37 §:n 1 momentin 2 kohdan säännöstä siitä, että tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruiseksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Valituksessa mainitaan, että kyseessä oleva tonttijako ei noudattaisi Nikinmäki 1B asemakaavan 860300 korttelialueen 86029 mukaista AO-aluetta koskevia määräyksiä ja muuttaa kohteen tiheän AP asuinpientalojen korttelialueeksi, joka vaatisi asemakaavamuutoksen.

Edelläkin jo mainittujen seikkojen valossa sekä asemakaavamääräyksiin viitaten voidaan todeta, että nyt laadittu tonttijako noudattaa kaikkia asemakaavassa erillispientalojen AO-korttelialueelle osoitettuja määräyksiä. Nyt laadittava tonttijako ei luonnollisestikaan muuta aluetta AP-asuinpientalojen korttelialueeksi, vaan voimassa ovat edelleen asemakaavan AO-korttelialuetta koskevat määräykset.

Valituksessa on lisäksi mainittu, että voimassa olevasta asemakaavasta näkyisi se, että vastaavia tonttijakoja on toteutettu ilman muihin tontteihin kohdistuvia rasitteita, jotka mahdollistavat järkevän tontille johtavan kulkuyhteyden kunnossapidon ja noudattaen Vantaan yleiskaavan YK0048 2020 mukaista rakentamista "alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja palveluita. Täydentämis- ja uudisrakentamisen tulee noudattaa olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä ja rakentamistapoja". Lisäksi valituksessa mainitaan, että tiheän teollisen rakentamisen malli poikkeaa

yleiskaavan mukaisesta ohjeesta "täydentämis- ja uudisrakentamisen tulee noudattaa olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä ja rakentamistapoja"

Alueen voimassa olevan asemakaavan Nikinmäki 1B nro 860300 nojalla on kaavan AO-korttelialueilla laadittu lukuisia sellaisia tonttijakoja, joissa kulkuyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. Tällainen tonttijako on myös aiemmin tehty nyt hyväksytyn tonttijaon kanssa samassa korttelissa 86029. Se, järjestetäänkö kulkuyhteys suoraan kadulta esimerkiksi kirvesvarren avulla vaiko kulkurasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta on aina tapauskohtaista harkintaa ja tässä harkinnassa otetaan huomioon mm. MRL 37 §:n 1 momentin 2 kohta, jonka mukaan tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. Tässä tonttijaossa tontit on muodostettu kooltaan ja suuruudeltaan sekä kulkuyhteysjärjestelyiltään sellaisiksi, että ne palvelisivat kaavan mukaista rakentamista mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.

Valituksessa mainitut viittaukset Vantaan yleiskaavaan YK0048 2020 ovat vailla perusteita kahdestakin syystä. Ensinnäkin kyseinen yleiskaava, josta viittaukset on poimittu, ei ole vielä lainvoimainen. Kyseinen yleiskaava ei ole vielä edennyt edes kaupunginhallituksen käsittelyyn eikä täten myöskään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Lisäksi MRL 42 §:n kolmannen momentin mukaan yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Valituksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista, mikä antaisi aihetta kaupungingeodeetin päätöksen muuttamiseen. Tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

VANTAA KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA