

01-10-2019

Jätti... *allekirj.***HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE****Päätös johon haetaan muutosta**

Vantaan kaupungingeodeetti Kimmo Junttila on tehnyt 5.9.2019 viranhaltijapäätöksen, että voimassa olevassa asemakaavassa (600100/15.9.1980) sijaitseva tontti 13 osoitteessa Hiekkatie 23 jaetaan kolmeksi uudeksi 603 m²:n suuriseksi tontiksi. Alueelle on hyväksytty erillinen sitova tonttijako nro 1225 24.5.1982.

Kaupunginosa: 60 Hiekkaharju
Kortteli: 60030
Tonttinumero uusi: 18, 19, 20
Tonttijaon numero: 10155
Tonttijaon tyyppi: Tonttijaon muutos
Tonttinumero vanha: 13
Edellinen tonttijako: 1225
Asemakaavan numero: 600100
Asemakaavan nimi: HIEKKAHARJU
Rakennuspaikka 92-421-2-202, Hiekkatie 23

Asemakaavamääräys A16 tontille 13 ja taustaa

Jos tontti on pienempi kuin 1000 neliömetriä, saa sille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa.

Jos tontti on yhtä suuri tai suurempi kuin 1000 neliömetriä, saa sille rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi yhden asuinrakennuksen siten, että tontilla on korkeintaan kolme asuntoa.

Tontti 13 on yli 1000 neliömetriä. Jaettavaksi haetulla tontilla 13 oli ostohetkellä tammikuussa 2019 yksi yhden asunnon asuinrakennus, jonka lisäksi tontille saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on kaksi asuntoa. Yhteensä rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme asuntoa.

Huhtikuussa 2019 Vantaan kaupungin rakennusvalvonta lähetti naapureille kuulemiskirjeen rakennuslupahakemuksen vireilletulon johdosta koskien tontti 13:ta. Rakennuspaikalle oli haettu rakennuslupaa kolmelle asuinrakennukselle, joissa olisi yhteensä kuusi asuntoa. Kaikki naapurit antoivat huomautuksen rakennushankkeesta. Toukokuussa 2019 rakennusliike purki tontilla olleen asuinrakennuksen. Kesäkuussa 2019 Vantaan kaupunki antoi kuulutuksen ja pyysi naapureilta muistutuksia työn alla olevan tonttijaon muutoksen johdosta koskien tonttia 13. Tontti 13 haluttiin jakaa kolmeen samansuuruiseen osaan. Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijaon muutoksen 5.9.2019 naapureiden vastustuksesta huolimatta kaavan vastaisesti.

Vaatus

Pyydämme Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan viranhaltijapäätöksen jakaa voimassa olevassa sitovassa asemakaavassa määriteltä tontti 13 kolmeksi uudeksi tontiksi ja rakennuspaikaksi, mikä tekisi mahdolliseksi tonttijaon muutoksen voimaantulon jälkeen rakentaa jaetuille tonteille yhteensä kolme rakennusta ja kuusi asuntoa eli kaksinkertaistaa asuntojen alkuperäisen lukumäärän.

Pyydämme Helsingin hallinto-oikeutta vahvistamaan, että alunperin asemakaavassa määrättylle tontille 13 ei voi rakentaa enempää asuinrakennuksia tai asuntoja kuin

kaavassa on alunperin määritelty yli 1000 m²:n tontille. Eli tontille 13 saa rakentaa korkeintaan kaksi rakennusta ja korkeintaan kolme asuntoa.

Perustelut viranhaltijapäätöksen kumoamiselle

Kaupungingeodeetti Junttila toteaa, että tontin jakaminen kolmeksi uudeksi tontiksi voidaan tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 80 §:n perusteella.

Kaupungingeodeetti toteaa viranhaltijapäätöksensä 6-kohdan ensimmäisessä virkkeessä, että "MRL 80 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä kun niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset."

Kaupungingeodeetilla ei ole esittää mitään MRL:n tarkoittamaa erityistä perusteltua syytä jakaa asemakaavatontti kolmeen osaan.

Tonttijaon muuttaminen ei tässä tapauksessa edistä, vaan vaikeuttaa korttelin ja kyseisen tontin tarkoituksenmukaista järjestelyä. Tontille 13 ei ole mitään estettä rakentaa asemakaavan alunperin tarkoittamalla tavalla. Rakennuspaikkojen, asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärää ei voi lisätä keinottelemalla tonttijaolla asemakaava-alueella alkuperäisen kaavan tarkoituksen vastaisesti.

Kaupunki ilmoitti 1.2.2019 päivätyssä Rakennusman Oy:lle myöntämässään rakennuslupahakemuksen Lemmikkitie 20 rakennuspaikka 92-421-2-201 (LP-092-2018-04695) hyväksymispäätöksessä, että tämä sama rakennusliike on ostanut myös naapuritonttinsa numero 13 (421-2-202). Näin rakennusliike sai kaupungilta luvan naapureiden vastustuksesta huolimatta rakentaa alle 4 m lähemmäksi tontin 13 rajasta. Tontille 13 vireilläolevat rakennushankkeet on myös haettu rakennettavaksi alle 4 m samasta rajasta. Tällä tavalla voidaan tiivistää rakentamista tonttien välillä ja kiertää asemakaavan määräyksiä.

Rakennusman Oy omistaa lisäksi pienen 145 m² määräalan, jonka se sai aiemmin oman naapuritonttinsa Lemmikkitie 20 oston yhteydessä ja joka oli kaavassa määrätty liitettäväksi tonttiin 13. (31.1.2019 rekisteröity hallintoyksiköksi 92-421-2-201-M501) Eli molemmat tonttien ja määräalan omistajat ovat samoja Rakennusman Oy:n henkilöitä/omistajatahoja ja uudessa tonttijaossa on jaettavana asemakaavassa tarkalleen sama alue, joka on merkitty kaavassa yhdeksi tontiksi 13. Mitään epäselvää ei ole voinut olla omistajien kesken kummankaan tontin (92-421-2-201 ja 421-2-202) ostojen yhteydessä tontin 13 asemakaavassa määräytyistä rajoista ja kaavamääräyksistä.

Alkuperäisen tonttijaon muuttamisen edellytyksenä on MRL 80 §:n mukaan, ettei alkuperäinen tontti sovi vallitseviin maanomistusoloihin. Lain tarkoitus ei ole se, että järjestelemällä asemakaavassa määritelty tontti tontinjakohakemusta ja rakennuslupahakemusta varten useamman henkilön nimiin, tontti voidaan jakaa sillä perusteella useampaan osaan. Rakennusliikkeen tarkoituksena on vain lisätä alkuperäisen kaavan tarkoittamaa asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärää. Rakennusliikkeelle on myös taloudellisesti kannattavampaa rakentaa tontille 13 kuusi asuntoa kuin alunperin tontille kaavamääräyksen mukaiset kolme asuntoa.

Vireillä olevilla kolmella rakennuslupahakemuksella on jo huhtikuussa 2019 ennen tontin 13 tontinjakokuulemistä haettu rakennusfirman omistajille/nimetyille sidoshenkilöille rakennuslupaa rakentaa tontille 13/rakennuspaikalle 92-421-2-202 kolme asuinrakennusta, joissa kussakin olisi kaksi asuntoa. Yhteensä 6 asuntoa. Rakentajana on sama Rakennusman Oy.

Alkuperäisen tonttijaon muuttamisen edellytyksenä on MRL 80 §:n mukaan, ettei alkuperäinen tontti sovi asemakaavaan. Tonttijaon muuttaminen alkuperäisestä ei edistä tässä tapauksessa korttelin tai kyseisen tontin tarkoituksenmukaista järjestelyä, vaan vaikeuttaa sitä. Kaikki naapurit, paitsi rakennusliike itse yhtenä naapurina, ovat antaneet muistutuksen kuulemisvaiheessa vireillä olevan tontille 13 rakennettavan rakennushankkeen massiivisuudesta ja kaavassa määritellyn asuntojen lukumäärän kaksinkertaistamisesta ja vastustaneet jo rakennuslupahakemuksen kuulemisen yhteydessä tontin jakamista asemakaavan vastaisesti. Tontin jakaminen kolmeen osaa ja sen mahdollistama kaksinkertainen asuntojen lukumäärän ja asuntojen vaatimien toimintojen sijoittelu katsottiin vaarantavan kaavan toteutumista ja aiheuttavan monenlaisia ongelmia myös ympäristössä.

Kaupungingeodeetti perustelee päätöstään myös toteamalla, että "Tässä korttelissa ja muutoinkin koko kyseisellä asemakaava-alueella on tehty vastaavia, rakennuspaikkojen lukumäärää lisääviä tonttijakomuutoksia asemakaavan voimaantulon jälkeen." Edellinen ei pidä paikkaansa ja väite on muutenkin kummallinen. Sen mukaan rikkomalla asemakaavan ja MRL:n ja KML:n määräyksiä, menettelystä tulisi asemakaavan ja em. lakien mukaista.

Hiekkaharjun asemakaava-alueella, eikä tässä korttelissa ole annettu lupaa poiketa rakennuspaikkojen/asuinrakennusten, eikä asuntojen lukumäärästä, jotka on määriteltä alunperin tietyinkokoiselle A16-määräyksen alaisille tonteille. Koko Hiekkaharjun asemakaava-alueella on tehty muutamia tonttijakoja näille A16 määritellyille yli tuhannen neliön tonteille rakennuslupahakemuksen yhteydessä, mutta jaon on saanut tehdä asianosaisten ja naapureiden suostumuksella enintään kahteen osaan/rakennuspaikkaan, joissa on yhteensä kuitenkin enintään alkuperäiselle tontille määriteltä rakennusten ja asuinhuoneistojen lukumäärä.

Kaupungingeodeetti toteaa perusteluissaan kappaleessa seitsemän myös, että "Alueen voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksiensä mukaan A16 asuinrakennusten korttelialueella saa pinta-alaltaan alle tuhannen neliömetrin tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa." Eli hän tulkitsee, että tonttijaon jälkeen näille kyseisille jaetuille kolmelle tontille voisi rakentaa yhden asuinrakennuksen ja kolme asuntoa enemmän kuin alkuperäiselle tontille oli määriteltä.

Tämä ei ole alkuperäisen Hiekkaharjun asemakaavan tarkoituksen mukaista, vaan liittyy ainoastaan Vantaan kaupungin haluun tiivistää rakentamista poiketen aikaisemmasta käytännöstä ja ilman lain tarkoittamia perusteita.

MRL 80 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:

- 1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muuten sopimaton; taikka
- 2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.

Tässä tapauksessa ei ole ollenkaan kysymys MRL 80 §:n tarkoittamasta alkuperäisen tonttijaon sopeutumattomuudesta asemakaavaan (kaupunki on itse laatinut alkuperäisen tonttijaon) tai tonttijaon muuttamisesta ja tonttien järjestelemisestä uudelleen, vaan olemassa olevan asemakaavassa tarkoin rajoiltaan etukäteen määritellyn tontin jakamisesta kolmeen osaan, kolmeksi uudeksi tontiksi/rakennuspaikaksi, jotta tontille voitaisiin alkuperäisistä asemakaavamääräyksistä poiketen rakentaa puolta enemmän rakennuksia ja kaksinkertainen määrä asuntoja.

Silloinkaan, kun on kysymys tonttijaon muuttamisesta ja tonttien järjestelämisestä uudelleen, ei MRL 80 §:n ja siihen liittyvän hallituksen esityksen mukaan tonttijaon muuttaminen saa muuttaa asemakaavaa eikä tonttijako oikeuta rakentamaan asemakaavasta poikkeavalla tavalla.

Tässä tapauksessa pitää noudattaa myös kiinteistönmuodostamislakia perusteluineen sekä Maanmittauslaitoksen Toimitusmenettelyn käsikirjan määräyksiä.

Asemakaava-alueella lohkominen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista (KML 32 § 2mom.). Tässä tapauksessa toteutuminen vaarantuu, koska kortteliin 60030 muodostuisi enemmän rakennuspaikkoja, kuin asemakaavassa on alunperin osoitettu. Tämä on koko Hiekkaharjun asemakaavan ja kiinteistönmuodostamislain ja sitä koskevan hallituksen esityksen vastaista.

Myös Maanmittauslaitos toteaa Toimitusmenettelyn käsikirjassa, että edes ohjeellisen asemakaavan alueella tontin lohkomisella ei saa lisätä rakennuspaikkojen määrää (kohta 2.5.1.2.2):

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/05/2_Lohkominen%202019-04.pdf

Tonttijaon muuttaminen vaatii Hiekkaharjun asemakaavan muutoksen

Asuinalueiden tiivistäminen ja rakennuspaikkojen sekä asuntomäärien lisääminen edellyttää asemakaavan muutosta. Kuntalaisia pitää kohdella yhdenvertaisesti. Yksittäisillä perusteettomilla poikkeuksilla heikennetään kuntalaisen oikeusturvaa, oikeusvarmuutta ja omaisuuden suojaa. Kuntalaisen pitää voida luottaa siihen, että voimassa olevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan ja ne ovat kaikille samat.

Vantaalla 20.9.2019

LIITTEET

Kaupungingeodeetti Kimmo Junttilan päätös 5.9.2019 tonttijaosta (Liite 1)

Kirjallinen huomautus tonttijaon muutoshakemuksen johdosta (Liite 2)

Kirjallinen huomautus rakennuslupahakemuksen kuulemisen johdosta (Liite 3)

Asemakaavamääräykset 600100/15.9.1980 (Liite 4)

Karttaote korttelista 60030 (Liite 5)

Toimitusmenettelyn käsikirja (Liite 6 sivut 1, 9 ja 10)

Nettiosoite:

(<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevallekayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot/toimitusmenettelyn-kasikirja>)