

Vanta K 1565



H1K1565

posti

Saantitodistuskirje

Lähetäjä Avsändare From
Vantaan kaupunki/Kaupunkimittaus/Sirpa Mänty
PL 1860

FI-01030 VANTAAN KAUPUNKI
Finland

Vastaanottaja Adressat To

Shipping Management by www.UNIFAUN.com

Unifaun Web Engine prod-201909021408

RS

EDI
SSI

Postimaksu maksettu
Suomessa
Porto Betalt
i Finland

Posti Oy

Posti Green

Päivämäärä Datum

06.09.2019

0,04 kg

m3

Attn:

Lähetäjän viite Avsändarens referens

Lisäpalvelut Tilläggstjänster

☐	☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Maksaja muu kuin lähettäjä Betalaren annan än avsändaren

Maksajan sopimustunnus
Betalarens avtalskod

RS747766995FI



RS747766995FI - UNIFAUN ONLINE / 601094

SAANTITODISTUS MOTTAGNINGSBEVIS

PALAUTUSOSOITE RETURADDRESS

Vantaan kaupunki/Kaupunkimittaus/Sirpa Mänty

PL 1860

FI-01030 VANTAAN KAUPUNKI

VASTAANOTTAJAN NIMI JA POSTIOSOITE ADRESSATENS NAMN OCH POSTADRESS

LÄHETTÄJÄN VIITE AVSÄNDARENS REFERENS

Pvm, vastaanottajan/valtuutetun allekirjoitus ja nimenselvennys
Datum, adressatens/befulmäktigades underskrift och namnförtydligande

Lisätiedot Tilläggsuppgifter

Lähetys on luovutettu Försändelsen har överläts

☐ Vastaanottajalle
Till adressaten

☐ Valtuutetulle
Till befulmäktigade

Luovutusehto Villkor för överlämningen

☐ Vain vastaanottajalle henkilökohtaisesti
Endast till adressaten personligen

Luovuttajan allekirjoitus ja nimenselvennys

Överlämnarens underskrift samt namnförtydligande

Henkilöllisyys on tarkastettu / Identiteten kontrollerad

☐ Henkilökortti
Identitetskort
☐ Ajokortti
Körkort

☐ Passi
Pass
☐ Muu
Annan

Yrityksen/yrityksen edustajana valtakirja ja/tai enint. 3kk aiemmin
päävetty kaupparekisteriote tai vastaava mukaan.
Företagets/organisationens firmateckningsrätt påvisas med fullmakt och/eller
ett registrerutdrag eller motsvarande utdrag (daterat max. 3 mån tidigare).

Port Payé
Finlande
123900
Itella Posti Oy

ECONOMY

Itella Green



05.09.2019

VD/3638/10.01.00.00/2019

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen/Kaupunkimittaus
Kaupungeodeetti Junttila Kimmo

Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155 hyväksyminen korttelin 60030 tonteille 18, 19 ja 20

60 kaupunginosan Hiekkaharju korttelin 60030 tontin 13 (uudet tontit 18, 19 ja 20) tonttijaon muutosehdotus nro 10155 on ollut 11.-24.6.2019 julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti. Määräaikaan mennessä siihen tehtiin kaksi muistutusta.

Tonttijakoalueen rajanaapurikiinteistön omistajat ovat tehneet tonttijaon muutosehdotuksesta muistutuksen. Muistutuksessa ei hyväksytty sitä, että tonttijaon muutosehdotuksen jälkeen rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy nykyiseen tilanteeseen nähden. Muistuttajien mukaan asemakaavan toteutuminen vaarantuu, rakennusten sijoittelu ja muut toiminnot vaikeutuvat. Muistuttajat viittaavat myös muutosalueella vireillä oleviin rakennuslupahakemuksiin, joiden seurauksena asuntojen määrä kasvaa. He edellyttävät, että asemakaavan määräyksiä on noudatettava.

Toisen muistutuksen ovat tehneet kiinteistön omistajat. Heidän mukaansa tonttijaon muutosehdotus lisää rakennuspaikkojen lukumäärää ja on siten asemakaavan vastainen. Lisäksi heidän mukaansa rakennettavien asuntojen määrä ylittyy. He edellyttävät kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua.

Alueen asemakaava nro 600100 on tullut voimaan 15.9.1980 ja siihen on alun perin piirretty ohjeelliset tonttijaon rajat. Alueelle on hyväksytty erillinen sitova tonttijako nro 1225 24.5.1982. Tuossa tonttijaossa muutosalue oli osoitettu yhdeksi tontiksi nro 13.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 78 §:n mukaan tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Vantaalla kaikki asemakaava-alueet täyttävät edellä mainitut kriteerit, joten sitova tonttijako on aina edellytys tontin lohkomiselle Vantaalla. Mikäli asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako tai ei tonttijakoa lainkaan, laaditaan aina erillinen sitova tonttijako.

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. Kyseisen alueen omistajat ovat yksimielisesti hakeneet tonttijaon muutosta. Lisäksi tonttijaon muutoksen voidaan todeta edistävän ja mahdollistavan kyseisen alueen tarkoituksenmukaisen rakentamisen.

MRL 79 §:n mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Alueen voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksien mukaan A16 asuntorakennusten korttelialueella saa pinta-alaltaan alle tuhannen neliömetrin tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa. Kaavamääräyksissä ei ole esitetty A16 merkinnän mukaisella korttelialueella muita rajoituksia koskien tonttien minimikokoa ja rakennusten määrää tontilla. Tässä korttelissa ja muutoinkin koko kyseisellä asemakaava-alueella on tehty vastaavia, rakennuspaikkojen lukumäärää lisääviä tonttijakomuutoksia asemakaavan voimaantulon jälkeen.



05.09.2019

VD/3638/10.01.00.00/2019

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen/Kaupunkimittaus
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

Tonttijaon muutosehdotusta laadittaessa on toimittu maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momentin mukaan, jossa edellytetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella voidaan todeta, että nyt laaditulle tonttijaon muutokselle on lain mukaiset edellytykset ja että se on laadittu noudattaen voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Muistutuksessa lisäksi mainittu autopaikkojen sijoittuminen istutettavalle alueelle on rakennuslupaan kuuluva asia eikä aseta estettä nyt laadittavalle tonttijaon muutokselle.

Tonttijaon laatija esittää hyväksyttäväksi seuraavan tonttijaon muutosehdotuksen:

Kaupunginosa:	60 Hiekkaharju
Kortteli:	60030
Tonttinumero uusi:	18, 19, 20
Tonttijaon nro:	10155
Tonttijaon tyyppi:	Tonttijaon muutos
Tonttinumero vanha:	13
Edellinen tonttijako:	1225
Asemakaavan numero:	600100
Asemakaavan nimi:	HIEKKAHARJU

Päätös: Hyväksyn esityksen

Liitteet: Tonttijakokartta

Päiväys: Vantaa 05.09.2019

Allekirjoitus

Nimen selvennys: Junttila Kimmo

Virka-asema: Kaupungeingeodeetti

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus, tiedoksi saantitodistuksella: muistutuksen tekijä

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika: 6.9.2019



05.09.2019

VD/3638/10.01.00.00/2019

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen/Kaupunkimittaus
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

Paikka: Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi

Valitusosoitus

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta** kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava taikka lähetin välityksellä tai postitse taikka sähköpostitse toimitettava **Helsingin hallinto-oikeudelle, osoite Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi** viimeistään ennen virka-ajan päättymistä kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen tiedoksisaantipäivästä.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmä on valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitettava ja sen oheen liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava. Valituskirjelmästä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen. Valituskirjelmässä on mainittava valittajan, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 260 euroa.

Vantaan kaupunki / Kimmo Junttila /kirjaamo@vantaa.fi
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Asematie 7, 01300 Vantaa

Kirjallinen huomautus tonttijaon muutoshakemuksen johdosta /
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

Emme hyväksy rakennuspaikalle 421-2-202 haetun tonttijaon muutosta.
Rakennuspaikalle saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaan max. 2 erillistä asuinrakennusta. Tonttijaon muutoksella haetaan jaettavalle tontille kolmea eri rakennuspaikkaa.

Sitovan tonttijaon alueella saadaan lohkominen toimittaa ainoastaan tonttijaon mukaisen tontin (KML 2§ kohta 3) muodostamiseksi. KMA 20 §:n 1 momentin mukaan tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon perusteella.

Lainkohdan perustelujen mukaan ero sitovan ja ohjeellisen tonttijaon välillä on vähäinen.

Lähtökohtana ohjeellisen tonttijaon alueella on, että asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa tulee myös noudattaa lohkomisessa. (ks. HE 265/2009 vp. sivu 12).
Rakennuspaikalle ei saa muodostua enempää rakennuspaikkoja kuin kaavassa on osoitettu.
Rakennuspaikka on lisäksi rakennuskorttelissa muodostettava niin, että rakennuslupa voidaan myöntää.

Asemakaava-alueella lohkominen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteuttamista (KML 32 § 2 mom).

Tässä tilanteessa kaavan toteutuminen vaarantuu, kun jaettavaan kortteliin muodostuu lukumääräisesti enemmän rakennuspaikkoja kuin asemakaavassa on osoitettu ja rakennusten sijoittelu ja toiminnot vaikeutuvat myös tonttijaon muutoksen seurauksena.

Koko rakennuspaikalle on nykyisen vahvistetun asemakaavan A 16 määräyksen mukaan osoitettu yksi rakennuspaikka olemassaolevan asuinrakennuksen lisäksi eli tontilla saisi olla max. 2 erillistä asuinrakennusta ja max. 3 asuntoa.

Rakennuspaikalta on purettu kesäkuussa 2019 yhden perheen omakotitalo ulkorakennuksineen tulevan rakennushankkeen johdosta.

Tontille numero 13 on haettu vireillä olevalla rakennuslupahakemuksella rakennuslupaa rakentaa 3:lle erilliselle jaettavalle tontille asuinrakennus, jossa kussakin olisi kaksi asuntoa. Yhteensä 6 asuntoa.

Tonttijaon muutoksella halutaan tässä tapauksessa lisätä vain rakennettavien rakennuspaikkojen ja asuntojen määrää. Rakennettavien tonttien ja asuntojen lukumäärä sekä rakennusten koko ei ole mitoitettu jo vireillä olevassa rakennuslupahakemuksessa siten, että rakennukset mahtuvat kaavassa määrätyille rakennuspaikalle ja siten, että kaikki niiden toiminnot saadaan järjestettyä jokaisella tontilla ja että rakentaminen on kaavan ja ympäristön mukaista. Rakennukset on tarkoitus rakentaa niin lähelle toisiaan ja varastot ovat alle 4 metriä napurin rajalta, joten vapaata tilaa ei jää ollenkaan esim. istutuksille. Autopaikat on sijoitettu istutuksille tarkoitettuille alueille. Liikenteen kasvun aiheuttamat ongelmat päättyvän kadun varrella ja lumien mahtumista ym. tonteille ei ole huomioitu.

Rakentaminen tonteille näin tiiviisti hyödyntäen istutusalueita ja pilkkomalla rakennuspaikka kolmeen täyteen rakennettuun pieneen tonttiin heikentää myös merkittävästi rakennettavan kohteen asukkaiden ja naapuriston viihtyisyyttä.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen, asuntomäärien ja kerrosalan lisääminen pitää hoitaa kaavan muuttamisella, eikä antamalla vain tietyille rakennuskohteelle eri oikeuksia poiketa kaavasta. Kuntalaisia pitää kohdella yhdenvertaisesti. Yksittäisillä perusteettomilla poikkeuksilla heikennetään kuntalaisten oikeusturvaa ja omaisuuden suojaa. Kuntalaisen pitää voida luottaa siihen, että voimassa olevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan.

Mielestämme asemakaavassa osoitettua nykyistä ohjeellista tonttijakoa tulee ensisijaisesti noudattaa lohkomisessa tai toissijaisesti jakaa tontti enintään kahteen erilliseen tonttiin lisäämättä rakennuspaikkoja ja asuntojen lukumäärää. Eli kahdella tontilla olisi yhteensä 2 rakennusta ja 3 asuntoa. Tällä varmistetaan, että rakentaminen säilyy kaavan tarkoittamassa hengessä ja rakennusten sijoittelu ja toiminnot saadaan järjestettyä.

Edellytämme, että tonttijako tehdään siten, että siinä noudatetaan asemakaavan määräyksiä ja KML: ää sekä sitä koskevaa HE: stä. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei saa kasvaa tonttijaon seurauksena.

Muussa tapauksessa tulemme valittamaan asiasta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Vantaalla 12.6.2019

Lupasihteeri/Heidi Mäntynen, heidi.mantynen@vantaa.fi
Vantaan rakennusvalvonta
Kielotie 20 C, 01300 Vantaa

09.05.2010

Kirjallinen huomautus rakennuslupahakemuksen johdosta /
Lupatunnus LP-092-2019-01510
Lupatunnus LP-092-2019-01511
Lupatunnus LP-092-2019-01512
/ Rakennuspaikka 92-421-2-202, Hiekkatie 23 A, B, C

Emme hyväksy rakennuspaikalle 421-2-202 vahvistetun asemakaavan vastaista rakentamista. Asuinrakennukset, autopaikat, terassit, pihavarastot ym. rakennukset tai niiden osat eivät saa sijaita kaavassa istutettavaksi osoitetulla tontin osalla. Autopaikkojen sijainnit eivät saa supistaa asemakaavassa osoitettuja istutettavaksi tarkoitettuja tontin osia. Rakentaminen ei saa tiivistää alueen rakennetta asemakaavan alkuperäisen tarkoituksen vastaisesti. Lupahakemuksia sekä vireillä olevaa tonttijakoa ei pidä hyväksyä näillä lupahakemuksilla. Rakennuspaikalle laadittuja asemakaava-määräyksiä on kaikin osin noudatettava rakennuslupaa myönnettäessä.

Rakennuslupahakemuksessa haetuille asemakaavan määräyksistä poikkeamisille ei tässä tapauksessa ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL:n) 171 §:n mukaista perustetta. Rakentamalla lisäksi alueille, jotka on osoitettu kaavassa istutusalueiksi, ei ole MRL:n mukaista. Tämä vaikuttaa merkittävästi yleiseen katukuvaan ja asumisviihtyisyyteen naapuristossa.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen, asuntomäärien ja kerrosalan lisääminen pitää hoitaa kaavan muuttamisella, eikä antamalla vain tietyille rakennuskohteelle eri oikeuksia poiketa kaavasta. Kuntalaisia pitää kohdella yhdenvertaisesti. Yksittäisillä perusteettomilla poikkeuksilla heikennetään kuntalaisten oikeusturvaa ja omaisuuden suojaa. Kuntalaisen pitää voida luottaa siihen, että voimassa olevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan.

Koko rakennuspaikalle saa asemakaavan A 16 määräyksen mukaan rakentaa 3 asuntoa.

Rakennettavien asuntojen määrä yritetään saada maksimoitua 6:een asuntoon hakemalla rakennuspaikan jakoa kolmeen tonttiin. Rakennettavien tonttien ja asuntojen lukumäärä sekä rakennusten koko ei ole mitoitettu siten, että rakennukset mahtuvat kaavassa määrätyle rakennuspaikalle ja siten, että kaikki niiden toiminnot saadaan järjestettyä jokaisella tontilla ja että rakentaminen on kaavan ja ympäristön mukaista. Rakennukset on tarkoitus rakentaa niin lähelle toisiaan ja varastot ovat alle 4 metriä napurin rajalta, joten vapaata tilaa ei jää juuri ollenkaan esim. istutuksille. Liikenteen kasvun aiheuttamat ongelmat päättyvän kadun varrella ja lumien mahtuminen pitää myös ottaa huomioon. Samoin tonttien väliset rajaojat pitää säilyttää osana hulevesijärjestelmää, jos vesiä ei pystytä luotettavasti muutoin hoitamaan. Hiekkatie 23 ja välisen rajaojan on tarkoitus johtaa vedet Lemmikkitie 20 ja Hiekkatie 23 väliseen raja-ojaan, josta vedet menevät ojassa olevaan kunnalliseen kaivoon. Lupahakemuksessa LP-092-2019-01510 pintävedet tontin itäpuolella on osoitettu pois päin talosta rajalle päin, mutta ei ole otettu kantaa, mihin pintävedet johdetaan. Pohjavesi on rakennuspaikan itä-pohjoiskulmalla korkealla.

Rakentaminen tonteille näin tiiviisti hyödyntäen istutusalueita ja pilkkomalla rakennuspaikka kolmeen täyteen rakennettuun pieneen tonttiin heikentää rakennettavan kohteen asukkaiden sekä naapuriston asuinmukavuutta. Kaupungin tulee vaalia Hiekkaharjun pientaloalueen viihtyisyyttä ja noudattaa asemakaavan määräyksiä.

Edellä mainittuun viitaten vaadimme, että rakennusvalvonta ei myönnä lupaa rakennushankkeelle lupahakemuksissa esitetyllä tavalla ja anna poiketa asemakaavamääräyksistä.

Vantaalla 8.5.2019



SM 9. 1. 1980 x
VANTAAN KAUPUNKI

HIEKKAHARJU

ASEMAKAAVA 1:2000
60. KAUPUNGINOSA HIEKKAHARJU
KORTTELIT 60001-60053
65. KAUPUNGINOSA SIMONKYLÄ
KORTTELIT 65000-65002, 65005-65009,
65013-65015, 65017-65019, 65021

TIKKURILA I ASEMAKAAVAN MUUTOS

koskien Raatetien katualuetta, Koivukyläntien katualuetta
Loikkotien risteyksessä ja puistoaluetta korttelin 5848
kohdalla

TIKKURILA II ASEMAKAAVAN MUUTOS

koskien Sananjälentien katualuetta korttelin 5893 kohdalla

TIKKURILA III ASEMAKAAVAN MUUTOS

koskien Hiirilamenttien katualuetta korttelin 5898 kohdal-
la, Hiiriharjunpuistoa ja Sananjälentien katualuetta kort-
telin 5895 kohdalla sekä Leinikkipolkua.

TIKKURILA V ASEMAKAAVAN MUUTOS

koskien Koivukyläntien katualuetta korttelin 65105 kohdalla

SIMONKALLIO ASEMAKAAVAN MUUTOS

koskien Koivukyläntien katualuetta korttelin 65601 kohdalla

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAARÄYKSIÄ:

- 3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja
- +— Kaupunginosan raja
- Korttelin, korttelin osan ja alueen raja
- Ohjeellinen tontin raja
- Rakennusalan raja, jossa sakaramerkintä osoittaa rakennus-
alan puoleista osaa
- Rakennusalan raja, joka yhtyy korttelialueen rajaan
- Rakennusalan raja, joka yhtyy ohjeelliseen tontin rajaan
- Ohjeellinen rakennusalan sekä liikenne-, katu- tai puisto-
alueen tai muun sellaisen alueen osan raja
- Kaupunginosan nimi
- Kaupunginosan numero
- Korttelin numero
- Kadun tai alueen nimi
- Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu
kerrosluku
- II 1/2 Murtoluku osoittaa, kuinka suuri ylimmän kerroksen ala saa
olla verrattuna rakennuksen pohjapinta-alaan.
- 5300 Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä
- 200-200 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sal-
litun kerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku edelli-
sen lisäksi liiketilaksi, lasten päivähoitotilaksi, kerho-
tilaksi tai vastaavaksi palvelutilaksi rakennettavan
kerrosalan
- =0,6 Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin
pinta-alaan
- α1 Kattokaltevuus 20-40°
- RAVATTAVA Katualueen rajan osa, jonka yli ajoneuvoliikenne on
kielletty
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräliikenteelle varattu
katualue.
- Istutettava tontin tai alueen osa
- Istutettava tontin tai alueen osa, jolle on istutettava
vähintään 3 metrin mittaisia puita riviin 6 metrin välein
- Maanalaisia johtoja varten varattava alue
- Myymälän tai liikkeen rakennusala
- Huolto- ja talousrakennuksen rakennusala
- Ohjeellinen huolto- ja talousrakennuksen rakennusala.
- Pysäköimispaikka
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- Ohjeellinen rakennusalan raja, jossa sakaramerkintä
osoittaa rakennusalan puoleista osaa.
- ma Rakenusala, jolle saa rakentaa maanalaisia työtiloja

600100

VANDA STAD

SANDKULLA

STADSPLAN 1:2000
60. STADSDEL SANDKULLA
KVARTEREN 60001-60053
65. STADSDEL SIMONSBÖLE
KVARTEREN 65000-65002,
65005-65009, 65013-65015,
65017-65019, 65021

DICKURSBY I ÄNDRING AV STADSPLAN

angående Vattenklöversvägens gatuområde, Björkbyvägens
gatuområde vid Stenbräckensvägens korsning och park-
området vid kvarteret 5848

DICKURSBY II ÄNDRING AV STADSPLAN

angående Örnbräckvägens gatuområde vid kvarteret 5893

DICKURSBY III ÄNDRING AV STADSPLAN

angående Mösskärrsvägens gatuområde vid kvarteret 5898,
Mössåsparken och Örnbräckvägens gatuområde vid kvarteret
5895 samt Ranunkelstigen.

DICKURSBY V ÄNDRING AV STADSPLAN

angående Björkbyvägens gatuområde vid kvarteret 65105

SIMONSBERG ÄNDRING AV STADSPLAN

angående Björkbyvägens gatuområde vid kvarteret 65601

STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 meter utanför det planeområde fastställelsen avser

Gräns mellan delar av område, för vilka olika stadsplane-
bestämmelser är gällande

Stadsdels gräns

Gräns för kvarter, del av kvarter och område

Instruktiv gräns för tomt

Byggnadsytas gräns, där taggbeteckningen visar den del, som
tillhör byggnadsytan

Byggnadsytas gräns, som ansluter till kvartersområdes gräns

Byggnadsytas gräns, som ansluter till instruktiv tomtgräns

Instruktiv gräns för byggnadsyta samt för del av trafik-,
gatu- eller parkområde eller annat dylikt område

Stadsdels namn

Stadsdels nummer

Kvartersnummer

Namn på gata eller område

Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller
del därav

Bräcktale anvisar, hur stor översta våningens yta får
vara i jämförelse med byggnadens grundareal.

Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter

Talserie, i vilken det första talet anger största tillåtna
våningsyta i kvadratmeter och det andra talet den vånings-
yta, som utöver det ovan nämnda får byggas som butik,
barndagvårdsutrymme, klubblokal eller för liknande service-
ändamål

Tomtexploateringsstal, dvs. tomtens våningsytas proportion
till tomtarealen

Takslutning 20-40°

Del av gatuområdes gräns, över vilken fordonstrafik är
förbjuden

För allmän gång- och cykeltrafik reserverat gatuområde.

Del av kvarter eller område som bör planteras

Del av kvarter eller område som bör planteras med minst
3 meter höga träd i rad med 6 meters mellanrum

Område, som bör reserveras för underjordiska ledningar

Byggnadsareal för butik eller affär

Byggnadsareal för service- och ekonomibyggnad

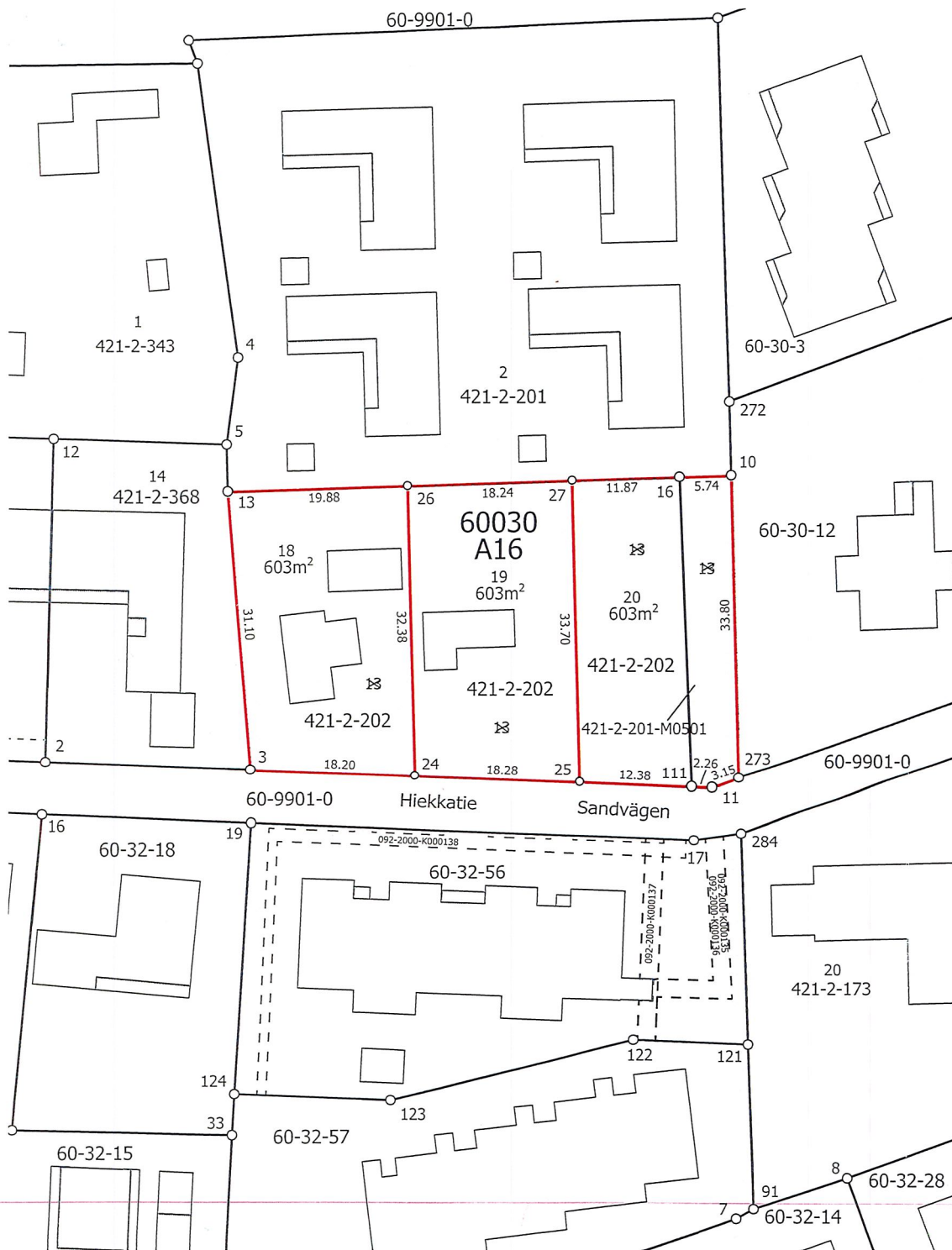
Instruktiv byggnadsareal för butik eller affär.

Parkeringsplats

Instruktiv parkeringsplats.

Instruktiv byggnadsytas gräns, där taggbeteckningen visar den de-
som tillhör byggnadsytan.

Byggnadsareal, på vilket får byggas underjordiska arbetsutrymme
men inte under område



VANTAAN KAUPUNKI

1:500

Tonttijaon muutos

10155

VANDA STAD

Ändring av
tomtindelningen

Kaupunginosa Stadsdel	60 HIEKKAHARJU 60 SANDKULLA
Kortteli Kvarter	60030
Tontit Tomterna	18, 19 ja 20
Asemakaava Detaljplan	600100 / 15.9.1980
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning	1225 / 24.5.1982
Tonttijaon laati Tomtindelningen uppgjordes av	Virtanen Kai (Maanmittausteknikko)
Kaupungeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten	Kimmo Junttila 5.9.2019 § 1022

TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

Tontti Tomt	Pinta-ala m2 Areal m2	Kiinteisto / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
18	603	092-421-0002-0202	603
19	603	092-421-0002-0202	603
20	603	092-421-0002-0201-M0501 092-421-0002-0202	189 414

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKNING

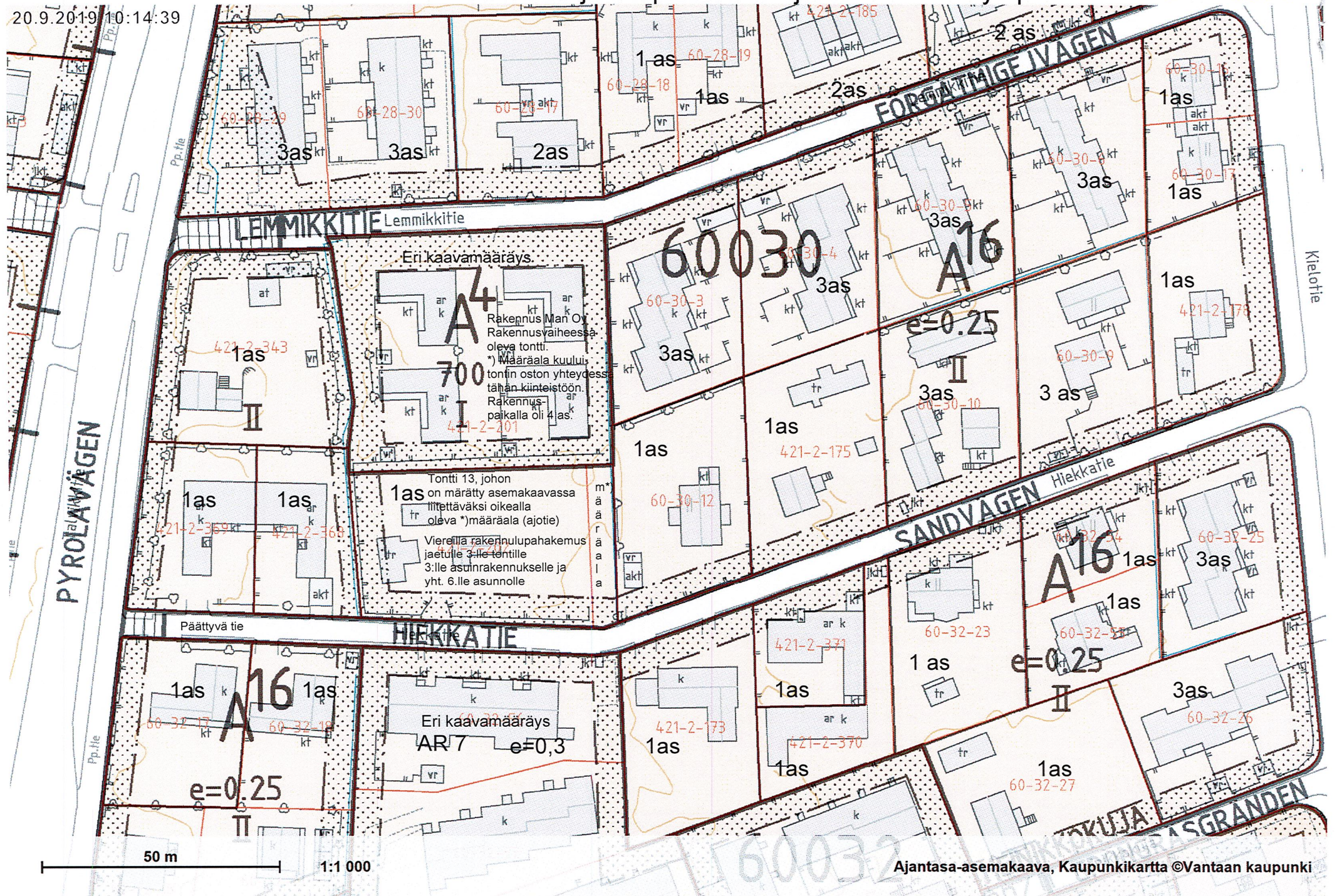
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25

Piste Punkt	I/Ö	P/N
3	25501893.719	6687905.093
10	25501946.917	6687937.833
11	25501944.797	6687902.985
13	25501891.217	6687936.087
16	25501941.178	6687937.653
24	25501911.904	6687904.343
25	25501930.168	6687903.589
26	25501911.087	6687936.710
27	25501929.318	6687937.281
111	25501942.541	6687903.078
273	25501947.767	6687904.046

Ote korttelista 60030 ja naapurialueelta jaetun tontin 13 ympäriltä:

as = asunto

20.9.2019 10:14:39



Sisällys

2 LOHKOMINEN	3
2.1 TOIMITUKSEN TIEDOT	3
2.1.1 Lohkomisen soveltamisala KML 20 §	3
2.1.2 Vireilletulo	3
2.1.3 Ennakkotieto lisätehtävistä tai sivutoimituksista	4
2.2 KOKOUKSEN TIEDOT	5
2.3 TIEDOTTAMINEN	5
2.4 KOKOUKSEN LAILLISUUS	5
2.5 EDELLYTYKSET	5
2.5.1 Osittamisrajoitukset yleisesti ja erityisesti asemakaava-alueella	5
2.5.2 Rakennuspaikaksi tarkoitettun määräalan lohkomisen asemakaava-alueen ulkopuolella	10
2.5.3 Yhteislohkominen ja siirtolohkomisen KML 24 - 29 §	20
2.5.4 Keskeyttäminen tai lohkomisen jatkamisen lykkääminen	21
2.5.5 Raukeaminen ja sikseen jättäminen	22
2.5.6 Luovutuskirjasta poikkeaminen, puute tai virhe luovutuskirjassa	22
2.5.7 Omiin nimiin lohkomisen muuttuminen määräalan kaupaksi kesken lohkominen	23
2.5.8 Omistusriitojen ratkaiseminen	24
2.6 TOIMITUSKARTTA	24
2.7 MAASTOTYÖT	24
2.8 VANHAT RAJAT	24
2.8.1 Lohkomisen rajaamattoman maantien varressa	25
2.8.2 Rajankäynti	25
2.9 UUDET RAJAT	25
2.9.1 Luovutuskirjan tulkinta	25
2.10 KIINTEISTÖJÄOTUKSEN MUUTOS	26
2.10.1 Määräalatunnukset lohkomisessa	26
2.10.2 Kantakiinteistön määrääminen	26
2.10.3 Lohkokiinteistön omistajan vaihtuminen toimituksen lopettamisen jälkeen ennen rekisteröintiä	27
2.11 OSUUDET YHTEISIIN ALUEISIIN	27
2.11.1 Yhteismetsäosuuden käsittely toimituksissa	27
2.11.2 Perus- ja säästöosuus	28
2.11.3 Soveltamisesimerkkejä	28
2.12 VANHAT OIKEUDET	29
2.12.1 Kohdistaminen	29
2.13 UUDET OIKEUDET	29
2.13.1 Kulkuyhteydet	29
2.13.2 Rasitteet	31
2.14 KORVAUKSET	31
2.15 KIINNITYKSET	31
2.15.1 Kiinnityksistä vapauttaminen	31
2.16 VUOKRA- JA MUUT ERITYISET OIKEUDET	34
2.17 KUSTANNUSTEN OSITTELU	35
2.18 ASIAKIRJOJEN LÄHETTÄMINEN	35
2.18.1 Otteet asianosaisille	35
2.18.2 Ilmoitukset viranomaisille ja merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin	36
2.19 LOPETTAMINEN	36
2.20 TONTIN JA YLEISEN ALUEEN LOHKOMISEN ERITYISSÄÄNNÖKSIÄ	36
2.20.1 Tontin lohkomisen	36

2.5.1.2.1 Lohkominen sitovan tonttijaon alueella

KML 32 § 1 mom. Sitovan tonttijaon alueella lohkomista ei saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Jos asemakaava-alueella sijaitsevaan määräalaan sisältyy sekä sitovan tonttijaon mukaista aluetta että sen ulkopuolista aluetta, alueet on muodostettava eri kiinteistöiksi, jollei kunta erityisestä syystä anna suostumusta tästä poikkeamiseen.

Sitovan tonttijaon alueella saadaan lohkomisen lähtökohtaisesti toimittaa ainoastaan tonttijaon mukaisen tontin (ks. KML 2 § kohta 3) muodostamiseksi. KMA 20 §:n 1 momentin mukaan tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon perusteella. Tällöin on otettava huomioon lainvoiman saaneissa aikaisemmissa toimituksissa määrätyt tonttien ja yleisten alueiden rajat. Pääsääntönä on siten, että tontin lohkomista ei saada toimittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin (kaavatontin) rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja.

KML 20 §:n 1 momentin nojalla tonttia muodostettaessa voidaan toimitusinsinöörin (tai toimitusmiesten) päätöksellä poiketa sitovasta tonttijaosta vähäisessä määrin.

Sikäli kuin asianosaiset antavat suostumuksensa, saadaan tontin rajoihin tehdä sitovasta tonttijaosta poiketen *vähäisiä tarkistuksia* sen johdosta, että tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanalaiset johdot taikka muu vastaava syy edellyttää poikkeamista. (KMA 20 § 2 mom.)

Lohkomalla muodostettava tontti voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä sekä määräaloja useista eri kiinteistöistä. Muutoin tontin lohkomista koskee, mitä KML 20 §:n 2 momentissa on säädetty yhteislohkomisesta.

Rakennuslupa voidaan sitovan tonttijaon alueella myöntää vain kiinteistörekisteriin merkitylle tonttijaon mukaiselle tontille. (MRL 81 §) Rakentamisella ja kiinteistönmuodostuksella on näin ollen sitovan tonttijaon alueella selkeä yhteys.

Ks. 2.20.3 Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus

2.5.1.2.2 Lohkominen ohjeellisen tonttijaon alueella

KML 32 § 2 mom. Muutoin asemakaava-alueella lohkomisen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteuttamista.

Lainkohdan perustelujen mukaan ero sitovan ja ohjeellisen tonttijaon välillä on tosiasiallisesti vähäinen.

Vanhassa rakennuslaissa (370/1958) tarkoitettu rakennuskaava on MRL 213 §:n nojalla 1.1.2000 lukien voimassa MRL:ssä tarkoitettuina asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa.

Ranta-alueita KML 32 §:n 2 momentissa säädetty rajoitus koskee siten, että MRL 73 §:ssä tarkoitetut ranta-asemakaavat rinnastuvat sääntelyllisesti muihin asemakaavoihin (ks. HE 110/1998 vp. sivu 5) Myös vanhan rakennuslain (370/1958) nojalla laaditut ja vahvistetut rantakaavat ovat MRL 214 §:n perusteella voimassa MRL:ssä tarkoitettuina ranta-asemakaavoina, joita KML 32 § koskee.

Lähtökohtana ohjeellisen tonttijaon alueella on, että asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa tulee noudattaa lohkomisessa. (ks. HE 265/2009 vp. sivu 12) Rakennuspaikka on rakennuskorttelissa kuitenkin muodostettava niin, että rakennuslupa voidaan myöntää.

Tilanteita, joissa kaavan toteutuminen vaarantuu, saattaa syntyä esim. silloin, kun

- asemakaavassa tarkoitettu rakennusoikeuden määrä ylittyy rakennuskorttelissa tai rakennusten sijoittelu vaikeutuu lohkomisen seurauksena,
- kortteliin muodostuu lukumääräisesti enemmän rakennuspaikkoja kuin kaavassa ohjeellisesti on osoitettu, tai
- korttelin jäljelle jäävään osaan ei voida muodostaa tarkoituksenmukaisia rakennuspaikkoja.

Kaavan toteutumisen vaikeutumista voidaan arvioida ohjeellisen tonttijaon rakennuskorttelissa asemakaavan ja tonttijaon tarkoituksen, kaavamääräysten, rakennusjärjestyksen sekä muun korttelin jakautumisen valossa. (ks. Veikko O. Hyvönen, Defensor Legis, 1999:5 sivut 813 - 814)

Asemakaava-alueella muuta käyttötarkoitusta olevien alueiden siirtämistä rakennuspaikkakiinteistöjen osaksi lohkomisen yhteydessä tulee välttää. Vaikka yhteiskäyttöoikeudet toteutetaan KML 154a §:ssä tarkoitettuina rasiitteina, ei liioin yhteiskäyttöalueita tulisi siirtää rakennuspaikkakiinteistöjen osaksi.

On huomattava, että jäljempänä kohdassa 2.5.2.5. käsiteltävä KML 33 §:n 5 momentin säännös koskee asemakaavan sitovan tonttijaon ulkopuolisia alueita.

2.5.1.2.3 Yleisen alueen lohkominen

Yleisen alueen lohkominen on suoritettava siten, että toimitus ei vaaranna asemakaavan toteutumista. (KML 32 § 2 mom.) Yleinen alue on muodostettava voimassa olevan asemakaavan perusteella ottaen huomioon lainvoiman saaneissa kiinteistötoimituksissa määrätty aikaisempien rekisteritonttien rajat sekä rekisteriin merkittyjen yleisten alueiden rajat. (KMA 20 § 1 mom.)

Mitä KML 20 §:n 2 momentissa on säännelty yhteislohkomisesta, koskee myös yleisen alueen lohkomista. Lohkomalla muodostettava yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

2.5.1.3 Rakennuspaikaksi tarkoitetun määrään lohkomisen asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikaksi tarkoitetun määrään muodostamisesta lohkomalla asemakaava-alueen ulkopuolella on säädetty kaavoituspoliittisten osittamisrajoitusten näkökulmasta KML 33 §:ssä. Lain 34 §:ssä asetetaan toimitusinsinöörille informointivelvoite. Asiaa on tarkasteltu seuraavassa kohdassa 2.5.2., jossa lakitekstin sisältö on **lihavoitu**.

2.5.2 Rakennuspaikaksi tarkoitetun määrään lohkomisen asemakaava-alueen ulkopuolella

KML 33 §. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi toimitusinsinöörin on katsottava, ettei toimituksella vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä KML 33 §:ssä tarkoitusti. (ks. tarkemmin kohdat 2.5.2.1., 2.5.2.2., 2.5.2.3. ja 2.5.2.4 jäljempänä)

Rakentamisen ohjausjärjestelmässä rakennuspaikan käsitteellä on hyvin keskeinen asema. Käsite on myös varsin moninainen. Edellä kohdassa 2.5.1.2. käsitellyssä asemakaavan mukaisessa rakennuskorttelissa, joissa on ohjeellinen tonttijako, sijaitsevista alueista käytetään lakitekstissä rakennuspaikka -nimitystä, ks. esim. MRL 81 § 3 mom. tai KML 62 §. Tässä kappaleessa kuitenkin rakennuspaikalla tarkoitetaan sitovan tonttijaon ja ohjeellisen tonttijaon ulkopuolella olevaa rakentamiseen tarkoitettua aluetta. MRL 116 §:n 2 ja 3 momentissa on asetettu rakennuspaikan vaatimukset.

Rakennuspaikan käsitettä on tarkasteltava aina MRL:n säännösten kautta. Rakennuspaikka on asemakaava-alueen ulkopuolella osoitettu rakennusluvassa. Rakennuslupa puolestaan voi perustua myönnettyyn poikkeamislupaan tai suunnittelutarveratkaisuun. Lohkominen suoritetaan sellaisen kiinteistön muodostamiseksi, joka on tarkoitettu rakennuspaikaksi. Ratkaisun siitä, onko kiinteistö (tai muu alue) rakennuspaikka, tekee kuitenkin aina MRL:ssä tarkoitettu viranomaisen MRL:n nojalla.