

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

VIITE Lausuntopyyntöne 05963/19/4107

ASIA Lausunto tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 60030 tontin 13 uudet tontit 18, 19 ja 20, Vantaan kaupungin Hiekkaharjun kaupunginosa

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28, 01300 Vantaa

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Vantaan kaupungingeodeetin päätös 5.9.2019 § 1022 (VD/3638/10.01.00.00/2019) / Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155 hyväksyminen korttelin 60030 tonteille 18, 19 ja 20

VANTAAN KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Valitus kokonaisuudessaan tulee hylätä.

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn.

Alueen asemakaava nro 600100 on tullut voimaan 15.9.1980. Kortteliin 60030 on hyväksytty erillinen sitova tonttijako nro 1225 24.5.1982. Tässä tonttijaossa muutosalue oli osoitettu yhdeksi tontiksi nro 13.

Alueen maanomistajat ovat hakeneet tonttijakoon muutosta, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kolmeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 28.5.2019 tonttijaon muutos ehdotuksen nro 10155. Ehdotus oli nähtävillä 11.-24.6.2019.

Valituksen tekijät jättivät tonttijaon muutosehdotuksesta muistutuksen 14.6.2019. 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 viittasivat myös muutosalueella vireillä oleviin rakennuslupahakemuksiin, joiden seurauksena asuntojen määrä kasvaa. He edellyttivät, että asemakaavan määräyksiä on noudatettava.

Tonttijaosta jätettiin myös toinen muistutus. Tämän toisen muistutuksen mukaan tonttijaon muutosehdotus lisää rakennuspaikkojen lukumäärää ja on siten asemakaavan vastainen. Lisäksi muistutuksessa todettiin, että rakennettavien asuntojen määrä ylittyy. Muistuttajat edellyttivät kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua.

Kaupungingeodeetti on hyväksynyt tonttijaon muutoksen 5.9.2019. Päätöksessä on todettu, että tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

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, kuten tämän valituksen alaisella alueella, 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. Tonttijakojen muuttaminen asemakaavamääräysten sallimissa rajoissa on normaali käytäntö muokata aluetta muuttuviin rakennustarpeisiin.

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 mitään 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.

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.

Nyt tehdyssä valituksessa mainitaan, että hyväksytty tonttijaon muutos vaikeuttaa korttelin tarkoituksenmukaista käyttöä. Lisäksi valituksessa epäillään, että tonttijaon muutosehdotus on perusteeton. Valittajien mukaan samaan aikaan tonttijakoalueella vireillä olevat rakennusluvut keinotekoisesti kiertävät asemakaavan määräyksiä. Nämä asiat ratkaistaan aikanaan rakennuslupamenettelyssä. Tonttijako perustuu asemakaavan määräyksiin ja sitä on hakenut alueen maanomistaja.

Valituksessa on mainittu, että tonttijaon muutosehdotus ei ole Hiekkaharjun asemakaavan alkuperäisen tarkoituksen mukainen. Lisäksi valittajien mukaan tonttijaon muuttaminen ei saa muuttaa asemakaavaa eikä oikeuta rakentamaan asemakaavasta poiketen. Tonttijaon muuttaminen liittyy Vantaan kaupungin haluun tiivistää rakentamista ilman lain tarkoittamia perusteita. Valituksessa edellytetään Hiekkaharjun asemakaavan muuttamista.

Valittajat ovat edellyttäneet, että tässä tapauksessa tulee noudattaa kiinteistönmuodostuslakia ja Maanmittauslaitoksen ohjeita. Kiinteistönmuodostuslakia noudatetaan tonttijaon hyväksynnän jälkeen tontin lohkomistoimituksessa.

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